

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Družstevní bydlení v České republice

Cooperative Housing in the Czech Republic

Student: Ivana Vavrušová

Vedoucí bakalářské práce: Ing. David Slavata, Ph. D.

Ostrava 2011

„Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci vypracovala samostatně a uvedla jsem všechnu použitou literaturu a odborné zdroje. Přílohy č. 1 a 2 mi byly dány k dispozici.“

V Ostravě dne 11. května 2011

Ivana Vavrušová

OBSAH

1 ÚVOD	1
2 HISTORIE DRUŽSTEVNICTVÍ	3
2.1 Vývoj bytového družstevnictví na našem území	3
2.1.1 Vývoj družstevnictví do roku 1918	3
2.1.2 Vývoj družstevnictví do roku 1945	4
2.1.2.1 Okupace	6
2.1.3 Vývoj družstevnictví do roku 1991	6
2.2 Současná právní úprava bytového družstevnictví	10
3 ANALÝZA HOSPODAŘENÍ VYBRANÉHO DRUŽSTVA	11
3.1 Rozdíl mezi družstvem a obchodními společnostmi	13
3.2 Členové družstva	13
3.3 Majetková podstata členství	16
3.3.1 Rozdělení zisku a majetkové vypořádání	16
3.3.2 Převod členských práv a povinností	17
3.4 Orgány družstva	17
3.5 Základní údaje o vybraném BD	19
3.5.1 Historie	19
3.5.2 Organizační schéma OSBD Uničov	21
3.5.3 Počet bytů	21
3.6 Hospodaření družstva	24
3.6.1 Fondy	25
3.6.2 Střediska bytového hospodářství (SBH)	25
3.6.2.1 Náklady SBH	25
3.6.2.2 Výnosy SBH	28
3.6.3 Nakládání s volnými finančními prostředky	29
3.6.4 Sankce a jejich zaúčtování	29
3.6.5 Výnosy a náklady správy	30
3.6.5.1 Příjmy	32
3.6.5.2 Výdaje	33
3.6.5.3 Položky	34
3.6.6 Kontrola hospodářské činnosti družstva	37

4 NÁVRHY ŘEŠENÍ PRO ZLEPŠENÍ BUDOUCÍ SITUACE	38
4.1 Úprava organizačního schématu	38
4.2 Výdaje na poštovné	40
4.3 Výdaje na hlasové a internetové služby	41
5 ZÁVĚR	43
Seznam použité literatury	45
Seznam zkratk	
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	
Seznam příloh	

1 ÚVOD

Družstevnictví, ať již jde o minulost nebo o současnost, tvoří nejen významnou formu podnikání, ale i masové hnutí, které se v menší či větší míře rozvinulo v takřka všech zemích světa. Družstevnictví existuje v rozmanitých podobách a jsou do něj zapojeny stamilióny lidí¹. Při své činnosti se družstva snažila a snaží uplatňovat základní družstevní principy, jimiž jsou zejména dobrovolné a otevřené členství. České družstevnictví oslavilo v roce 2007 sto šedesát let své existence a za toto období prošlo nejednoduchým vývojem. Prospěšnost a význam družstevních myšlenek si uvědomil český lid již v roce 1847, v době, kdy bylo založeno první české družstvo, tedy jen nedlouho poté, kdy v anglickém Rochdalu došlo v roce 1844 k založení vůbec prvního družstva v Evropě (jednalo se o družstvo ve své podstatě spotřební a jeho zakladateli proklamované zásady jsou dodnes platné) a první bytové družstvo, tehdy pod názvem Společenstvo pro zřizování bytů, bylo v českých zemích založeno v roce 1903.

V rámci této bakalářské práce se zaměřím na hospodaření bytového družstva, přičemž bytové družstvo patří mezi jednu z nejpoužívanějších forem družstva, alespoň v ČR. Prvním důvodem tohoto výběru je skutečnost, že bydlení patří mezi základní potřeby člověka, jeho zajištění a udržení věnuje značnou část svých prostředků, a druhým pak, že jde o prostředí, které znám ať již jako nájemce, tak i jako zaměstnanec.

Cílem této bakalářské práce je analýza hospodaření vybraného bytového družstva s návrhy úspor na straně výdajů.

Hypotézy, které jsou ověřovány, vychází z předpokladu, že současný stav hospodaření Okresního stavebního bytového družstva Olomouc, se sídlem v Uničově není dostatečně efektivní, a že v něm lze nalézt úspory.

¹ Sílu evropského družstevního sektoru dokumentují některé statistické údaje, jako například, že v celé Evropě působí celkem 267 tisíc družstev různého zaměření, která zastupují 163 miliony členů a vytvářejí 5,4 milionu pracovních míst. Pokud jde o český družstevní sektor, pak ve strukturách Družstevní asociace České republiky je organizováno 1 395 družstev zastupujících téměř devět set tisíc členů a vytvářejících okolo dvaasedmdesáti tisíc pracovních míst.

Metody použité při řešení jsou metoda *komparace statistických údajů* a metody *analýzy a dedukce*.

Tato bakalářská práce je členěna na tři části, které nastiňují historii a současnost družstevnictví, základní principy družstevnictví a hospodaření vybraného bytového družstva. Informace pro teoretickou část jsou čerpány z dostupných knižních a elektronických zdrojů, a pro praktickou část z interních dokumentů vybraného bytového družstva, jeho stanov, účetních dokladů a auditů.

2 HISTORIE DRUŽSTEVNICTVÍ

Bytové družstevnictví má v Evropě dlouholetou tradici. Jde o poměrně rozšířenou formu bydlení, která má mnoho podob - nájemní, vlastnické, spoluvlastnické. Bytová družstva se liší typy budov, jejich umístěním (ve městech, na venkově), i finančními mechanismy závislými na politické situaci. Jedno však mají společné, členové se podílí na činnosti bytového družstva.

2.1 Vývoj bytového družstevnictví na našem území

Tradice českého družstevnictví, která patří k nejstarším na světě, se odvíjí od roku 1847. V tomto roce byl v Praze ustanoven Pražský potravní a spořitelní spolek, který jak sám jeho název napovídá, tvořil jakousi symbiózu spotřebního a spořitelního družstva.

2.1.1 Vývoj družstevnictví do roku 1918

V osmdesátých letech 19. století vedle specializovaných řemeslnických, lihovarnických nebo živnostenských, vznikají první bytová družstva, jejichž cílem byla zejména podpora výstavby levného bydlení. Zákon č. 70/1873 ř.z., o společenstvech výdělkových a hospodářských je charakterizoval jako sdružení osob potřebujících byt nebo byt hledajících. Bytová družstva stavěla jak bytové domy, tak i dělnické rodinné domy, přičemž ty první zůstávaly ve vlastnictví bytových družstev a ty druhé se převáděly do vlastnictví. Obojí na principu obecné prospěšnosti, při neziskovém nájmu. Dobová legislativa, a v tom lze vidět rozdíl proti současnosti, ve snaze přispět k řešení nahromaděných sociálních problémů, zavedla celou řadu daňových osvobození a zvýhodnění. Tak například již zákon č. 39/1880 ř.z. poskytl daňové osvobození od daně domovní po dobu 12 let pro novostavby domů bytových a zákon č. 37/1882 ř.z., o výhodách pro nové stavby s dělnickými byty, již v názvu uvozuje svůj účel (více Dvořák 2009) ². První bytové družstvo (tehdy pod názvem Společenstvo pro zřizování bytů) bylo v českých zemích založeno v roce 1903 a po vzniku československého státu v roce 1918 existovalo v českých zemích

² DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2009. 342 s. ISBN 978-80-7400-127-7.

na 165 různých bytových sdružení. Následující tabulka č. 2.1 uvádí, jak se v letech 1908 až 1918 vyvíjel počet bytových družstev (dále jen BD) v Rakousku.

Tabulka č. 2.1 Rozvoj bytových družstev mezi roky 1908 a 1918

Stav k 1.1	Počet bytových družstev v Rakousku celkem	Z toho v českých zemích
1908	134	99
1910	236	127
1912	527	355
1914	616	404
1916	575	371
1918	551	354

Zdroj: SMRČKA, L. a kol. *Vývoj družstevnictví na území ČSFR*. Praha: Svépomoc, 1992. 236 s. ISBN 80-7063-068-X., vlastní zpracování.

2.1.2 Vývoj družstevnictví do roku 1945

Rozvoj bytového družstevnictví v nové samostatné Československé republice po 1. světové válce podnítila zejména nepříznivá situace na bytovém trhu v poválečném období. Myšlenka sdružovat finanční prostředky a využívat vzájemnou občanskou svépomoc v oblasti bydlení na základě různých bytových spolků a společností či jiných kapitálově zaměřených subjektů byla dále rozvíjena a to díky poměrně výrazné úloze státu, spočívající zejména ve vytváření příznivých podmínek pro dlouhodobé úvěry a záruky státu a obcí za úvěry poskytované peněžními ústavy. Tato opatření vedla ke zlepšení podmínek pro rozvoj stavební činnosti, dobově šlo o „rozvoj stavebního ruchu“. Pokud jde o stavební bytová družstva, jejich činnost byla poměrně závislá na státní podpoře, jak podle poválečných zákonů, tak i podle některých zákonů z bývalého Rakouska-Uherska. Například zákon č. 242/1910 ř.z., o státním bytovém fondu pro péči o malé byty, který byl v roce 1919 novelizován a uplatnil se v následujících letech poskytováním podpor podle zákonů o stavebním ruchu. To mimo jiné umožnilo vznik obecně prospěšných bytových družstev, která vznikala až do konce třicátých let a řešila problémy nižších a středních vrstev obyvatelstva. Stavěla pro své členy činžovní domy s malými byty, rodinné domky, svobodárny nebo penziony. Svoji činnost rozvíjela za podpory státu, který poskytoval

přímé zápůjčky, z tzv. Jubilejního bytového fondu³, a zaručoval se za dlouhodobé hypotéky poskytované peněžními ústavy.

Ustanovení tehdejších zákonů vyžadovala majetkovou účast členů na krytí stavebních nákladů, a to ve výši nejméně 5 % při výstavbě činžovních domů a 10 % při stavbě rodinných domků určených k pozdějšímu převodu do vlastnictví členů. Členská dividenda v takovýchto obecně prospěšných (tehdy také „obecně užitečných“) stavebních sdruženích byla omezena na nejvýše 5 % splacených podílů a v případě odchodu člena z družstva pouze na vrácení splacených podílů bez nároku na další jmění družstva. Dlouhodobé úvěry družstvům byly tehdy poskytovány na dobu 50–70 let při běžné úrokové sazbě.

Členství za trvání družstva mohlo zaniknout způsoby, které jsou známy i dnes, jako je vystoupení nebo vyloučení, ale též výpovědí danou soukromým věřitelem člena a převodem závodního podílu. Každý člen ručil za dluhy družstva svým členským podílem a v zemi České a Moravskoslezské ještě další stejnou částkou. V ostatních zemích ČSR mohlo činit ručení i násobek členského podílu podle stanov.

Členství v družstevních svazech, kterých bylo více, bylo sice dobrovolné, ale pravidelné revize vykonávané těmito svazy byly povinné. Pokud by některé družstvo nebylo členem žádného svazu, prováděl revizi obchodní soud, prostřednictvím jím ustanoveného znalce⁴.

Správa bytového fondu byla zajišťována dobrovolnými funkcionáři, výkon administrativy zajišťovali tito lidé za menší odměnu. Velká družstva měla stálé zaměstnance a o jednotlivé domy se starali stálí domovníci. Tento princip je ve většině družstev zachován dosud, pouze domovníky nahradil předseda domovní samosprávy.

³ Zákon č. 285/1907 ř.z.

⁴ NĚMCOVÁ, L., a kol. *Vybrané kapitoly z českého družstevnictví*. Praha: Družstevní asociace ČR, 2001. 166 s. ISBN 80-238-7912-X.

2.1.2.1 Okupace

Na počátku okupace se počet stavebních bytových sdružení změnil jen málo. V roce 1942 však došlo k reorganizaci družstevnictví a to vládním nařízením č.242/1942 Sb., o svazech výdělkových a hospodářských společenstev, které mělo za cíl přizpůsobit organizaci družstev na území Čech a Moravy organizaci v německé Říši. Její vliv popisuje tabulka č. 2.2 - vývoj bytového družstevnictví na území Čech a Moravy mezi roky 1929 - 1947.

V členském rejstříku Svazu bytových podniků pro Čechy a Moravu⁵, který vznikl jako specializované ústředí s povinným členstvím všech stavebně bytových sdružení, byli zapsáni vedle českých členů i členové němečtí. Celkem 33 německých bytových sdružení mělo pomáhat k zajištění nejlepších bytů pro německé rodiny, většinou nacistických funkcionářů. Sdružení se podílela na regulaci bytového trhu podle směrnic nacistické okupační moci. Některá z těchto sdružení vlastnila již z dob předmnichovské republiky značný majetek a za okupace jej rozšířila o svěřený domovní majetek židů i popravených českých vlastenců⁶. To umožnilo Nařízení protektorátní vlády č. 103/1943 Sb. Okresní úřady měly pravomoc prohlásit nájemní nebo jiné právo užívání bytu za zaniklé, pokud byl nájemník odsouzen pro činnost nepřátelskou Říši nebo pro porušení předpisů o válečném hospodářství a obsadit český nebo židovský byt, čímž omezily dispozice s družstevními byty (přechod nájmu bez rozhodovací pravomoci družstva)⁷. A místo dosavadních funkcionářů družstev byly do českých družstev dosazováni němečtí správci (tzv. treuhändři).

2.1.3 Vývoj družstevnictví do roku 1991

Družstva, která přečkala období okupace, byla v roce 1945 podrobena dani z přírůstku majetku (tzv. milionářská daň). Podle ní musela odvést částky získané

⁵ Vyhláškou ministra vnitra pod č. 967 byl zřízen *Svaz bytových podniků Čech a Moravy* s povinným členstvím.

⁶ např. Prager Volkswohnungsverein vlastnil a spravoval na 70 domů, obývaných vesměs německými nájemníky.

⁷ Vládní nařízení č. 103/1943 Sb. z. a n., o opatřeních, jimiž se usměrňuje bytový trh, bylo poplatné době svého vydání. Jako volné byty byly chápány i byty židovského obyvatelstva po vyklizení. Okresní úřady měly pravomoc prohlásit nájemní nebo jiné právo užívání bytu za zaniklé, pokud byl nájemník odsouzen pro činnost nepřátelskou Říši nebo pro porušení předpisů o válečném hospodářství.

během okupace z nájemného. V důsledku toho pro platební neschopnost zanikla další družstva.

V letech dvouleté obnovy republiky 1947–48 došlo k oživení družstevní bytové výstavby (viz tabulka č. 2.2), vlivem zákona č. 41/1947 Sb., o státní podpoře na obytné stavby (v roce 1949 bylo evidováno na 900 BD všech druhů⁸), a naopak vydáním zákona o Ústřední radě družstev č. 188/1948 Sb., došlo k zániku celé řady stávajících bytových družstev. Řešení bytové politiky výlučně formou státní výstavby vyřadilo tato družstva z procesu bytové výstavby sociálního charakteru. Podle tohoto zákona došlo též k zániku revizních družstevních svazů, kdy zákon současně stanovil povinné členství všech existujících družstev v Ústřední radě družstev.

Tabulka č. 2.2

Vývoj bytového družstevnictví na území Čech a Moravy mezi roky 1929 - 1947

	1929	1932	1934	1942	1945	1947
Počet bytových družstev	1532	1341	1283	508	442	893

Zdroj: SMRČKA, L. a kol. *Vývoj družstevnictví na území ČSFR*. Praha: Svépomoc, 1992, 236 s. ISBN 80-7063-068-X, vlastní zpracování.

Dosavadní existující společenstva pro zřizování bytů a různá bytová sdružení, pokud jim byl přiznán charakter lidovosti, ve smyslu Ústavy 9. května, se přetvořila v jednotný typ bytových družstev a sloučila se do větších celků v rámci stávajících okresů. V ČSR bylo takto vytvořeno celkem 82 okresních bytových družstev, která pak v r. 1954 po vydání zákona č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích, byla přejmenována na Lidová bytová družstva (dále jen LBD)⁹. Vydáním tohoto zákona došlo k úplnému zrušení dosud platných předválečných zákonů.

Měnovou reformou v roce 1953 byl majetek družstev, představovaný podílovou účastí zápůjčkami a vklady, přepočten v poměru 50:1, podíly a nájemné vybírané na úrovni roku 1939, v poměru 5:1. Tato opatření a celkový hospodářský vývoj

⁸ DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2009. 342 s. ISBN 978-80-7400-127-7.

⁹ DAČR : *Družstevní Asociace České republiky* [online]. 2002-2010 [cit. 2010-11-15]. Dostupný z WWW: <<http://www.dacr.cz/index.php>>.

narušil ekonomickou rovnováhu bytových družstev a v dalším období musela být na základě vládní vyhlášky zajištěna státní podpora na úhradu ztrát těchto družstev.

Další vývoj byl ovlivněn přetrvávající bytovou krizí a s tím spojeným nedostatkem bytů a zároveň neschopností režimu vyřešit problém centrálně. Jako ekonomicky nejvhodnější řešení se jevílo zahájení DKBV (Družstevní komplexní bytová výstavba). Počínaje rokem 1959¹⁰ byl zároveň vytvořen nový typ bytového družstva označovaný jako stavební bytové družstvo (dále jen SBD). Pokud působil v rámci okresu, pak byl označován jako okresní stavební bytové družstvo (dále jen OSBD).

DKBV byla vystavěna na následujících principech:

- Státní řízení výstavby

Základem bylo podřízení SBD státu, přičemž zájmy členů tvořily až další linii, a to za předpokladu, že na ně byl brán zřetel. Jednotlivá SBD podléhala centrálnímu řízení prostřednictvím Českého svazu bytových družstev (dále jen ČSBD), respektive jeho krajským výborům, které je řídili organizačně a zároveň stanovovali kritéria pro zařazování žadatelů do pořadníků na byt.

- Předmět výstavby

Realizace DKBV byla koncipována poměrně široce, a to jako výstavba bytových domů, rodinných domů, vestaveb, nástaveb nebo úprav bytů kategorie III. a IV. DKBV rámcově dělila výstavbu na dodavatelskou nebo svépomocnou. Kvalita a kvantita byla státem regulována. Byla upřednostňována kategorie 3+1 ve standartu.

- Formy státní podpory výstavby

Finanční – přímá podpora

Úvěrová – státem garantovaný úvěr

Jiná – povinnost národních výborů zajistit přednostně vhodné stavební pozemky pro výstavbu, včetně jejich zasíťování a poskytnutí součinnosti.

- Zdroje financování výstavby

Šlo o tzv. trojsložkové financování

1. dlouhodobý investiční úvěr na výstavbu
2. státní příspěvek na výstavbu
3. majetková účast člena

¹⁰ Zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě.

Součet všech položek se za všechny členy – budoucí uživatele, měl rovnat celkovým stavebním nákladům.

- Přidělování vystavěných družstevních bytů

Z pohledu občana nebyl problém stát se členem SBD, ale vzhledem k tomu, že byl značný převis poptávky nad nabídkou, jedinou možností byla existence závazných pořadníků. Pořadník schvalovala schůze a mimo pořadník bylo možno přidělit byt pouze v případech stanovených ČSBD. SBD muselo postupovat podle zásad státní politiky a přitom zohledňovat naléhavost bytové potřeby, délku členství, přiměřenost velikosti atd. Rozhodnutí nebylo možné přezkoumat či nahradit.

Počínaje rokem 1977 vznikají tzv. stabilizační byty, o jejichž přidělení nerozhoduje SBD, ale zaměstnavatel, který tak zpravidla uhradil část nebo celou majetkovou účast člena, výměnou za závazek setrvání v pracovním poměru po určitou dobu. Existovala závazná směrná čísla, kolik bytů má být takto jednotlivými SBD postaveno. V druhé polovině 80 let šlo o převládající způsob výstavby (viz tabulky č. 2.3 a 2.4).

- Právní regulace bytů ve vlastnictví SBD

Byty ve vlastnictví se řídili jiným právním režimem než ostatní byty.

Tabulka č. 2.3 Vybrané údaje o stavu družstevnictví v ČSR na konci roku 1968

Počet družstev				Počet členů v tis.			Počet bytů v tis.			Počet postavených bytů v roce 1968	
SBD	LBD	OVBD	celkem	SBD	LBD	celkem	SBD	LBD	Celkem	svépomoci	celkem
1946	49	67	2062	310,1	42,8	352,9	183,9	33,0	216,9	8 272	34 285

Zdroj: Zdroj: SMRČKA, L. a kol. *Vývoj družstevnictví na území ČSFR*. Praha: Svépomoc, 1992. 236 s. ISBN 80-7063-068-X, vlastní zpracování.

Následující tabulka zaznamenává vybrané údaje o stavu družstevnictví v ČR na konci roku 1989. Dokresluje rozdíly mezi počty postavených bytů mezi roky 1968 a 1989 a změny v počtech BD.

Tabulka č. 2.4 Vybrané údaje o stavu družstevnictví v ČR na konci roku 1989

Počet družstev		Počet členů v tis.		Počet bytů v tis.	Počet postavených bytů v roce 1989
z toho SBD	celkem	žadatelů o byt	celkem	Celkem	celkem
216	255	31	930	716	21 020

Zdroj: Zdroj: SMRČKA, L. a kol. *Vývoj družstevnictví na území ČSFR*. Praha: Svépomoc, 1992. 236 s. ISBN 80-7063-068-X, vlastní zpracování.

V roce 1991 byl program DKBV, vzhledem k nedostatku financí, zastaven. Mezi jeho výhody z pohledu dneška patřila nepochybně jistota, že žádné SBD neskončí v důsledku špatného hospodaření v úpadku. Nesporným pozitivem bylo pořízení 779 tis. bytů na území ČR a vyšší míra ochrany a právní jistoty člena – nájemce. Negativem byla, zejména v případě způsobu výstavby dodavatelsky, neesteticky a nekvalitně provedená výstavba, její rozšíření na venkov a to, že i přes její masovost, 40 tis. členů nikdy byt nezískalo¹¹.

2.2 Současná právní úprava bytového družstevnictví

Právní úpravě družstev v České republice bývá v odborné literatuře vytýkáno, že není jednotná, je neúplná, neřeší střet zájmů skupin členů navzájem a ani specifika jednotlivých typů družstev.

Obecně bytová družstva upravuje obchodní zákoník¹², který v § 226 odkazuje na individuální úpravu každého družstva ve stanovách. Nájemní vztahy řeší občanský zákoník¹³ a některé právní vztahy bytových družstev obsahuje zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Vztahy družstev podléhající transformaci jsou obsaženy v zákoně č. 42/1994 Sb., tzv. transformační zákon. Uvedené normy nejsou vždy dostatečně provázané¹⁴. Nejvíce bývá kritizováno začlenění právní úpravy družstev do obchodního zákoníku, zákona č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, který dle § 1 odst. 1 "upravuje postavení podnikatelů, obchodní závazkové vztahy, jakož i některé jiné vztahy s podnikáním související", čímž se do popředí dostává podnikatelský charakter a úloha družstev, jako nástroje svépomoci, je odsunuta do pozadí. Tomu odpovídá i vývoj bytové výstavby po roce 1995 a zmenšující se podíl bytových družstev na výstavbě.

¹¹ DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2009. 342 s. ISBN 978-80-7400-127-7.

¹² Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.

¹³ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

¹⁴ DOLEŽALOVÁ, H. *Masarykova univerzita, právnická fakulta* [online]. 2008 [cit. 2010-10-16].

Dostupný z WWW: <<http://www.law.muni.cz/sborniky/dp08/files/pdf/obchod/dolezalova.pdf>>. PRÁVNÍ ÚPRAVA BYTOVÝCH DRUŽSTEV V EVROPĚ VE VZTAHU K AKTUÁLNÍMU POSLANECKÉMU NÁVRHU NA JEJÍ ZMĚNU V ČESKÉ REPUBLICE.

3 ANALÝZA HOSPODAŘENÍ VYBRANÉHO DRUŽSTVA

Bytovým družstvem je při dnešní právní úpravě každé družstvo, které „zajišťuje bytové potřeby svých členů¹⁵“. Ve vzorových stanovách velkých bytových družstev, které distribuuje Svaz českých a moravských bytových družstev (dále jen SČMBD) je uvedeno, že:

- Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je opatřovat si společnou činností a společnými prostředky byty, hospodařit s nimi a tak se podílet na uspokojování svých bytových potřeb.
- Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- Činnost družstva je založena na vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostorami /garáže, ateliéry/, na správě a provozu nemovitostí, zejména bytů a na hospodaření s ostatním majetkem družstva.
- Předmětem činnosti družstva je především organizování přípravy a provádění výstavby, provoz bytových a nebytových objektů, jak ve vlastnictví družstva, tak ve vlastnictví jiných osob a zabezpečování plnění poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor.
- Družstvo zejména:
 - a) staví, popř. zabezpečuje výstavbu bytů v družstevních domech, jakož i výstavbu nebytových prostor, které pronajímá svým členům,
 - b) staví, popř. zabezpečuje výstavbu bytů a nebytových prostor do vlastnictví jiných osob,
 - c) přiděluje družstevní byty a nebytové prostory svým členům a uzavírá smlouvy o nájmu,
 - d) provádí, popř. zabezpečuje údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových a nebytových objektů, a to pro své členy, tak i příp. pro jiné osoby,
 - e) poskytuje, popř. zabezpečuje plnění spojené s bydlením, a to pro své členy, tak i příp. pro jiné osoby,
 - f) vykonává i jiné činnosti schválené představenstvem družstva,

¹⁵ § 221 odst. 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.

g) na základě platných živnostenských oprávnění provozuje i činnosti, které jsou dle zákona živnostmi¹⁶.

Družstvo se řídí základními principy a stanovami. Jejich obsah je následující:

- Základní principy¹⁷:
 - dobrovolné a otevření členství
 - demokratická kontrola
 - ekonomická spoluúčast
 - autonomie a nezávislost
 - výchova, školení a informace
 - spolupráce mezi družstvy
 - odpovědnost za společnost

- Stanovy

Vzhledem k tomu, že při založení družstva není možné uzavírat zakladatelskou smlouvu, jsou stanovy povinným vnitrodružstevním dokumentem¹⁸.

Stanovy jsou přijímány rozhodnutím přítomné nadpoloviční většiny členů či přítomnou nadpoloviční většinou delegátů na shromáždění delegátů. Správnost a průběh přijímání stanov je ověřována notářským zápisem. Součástí notářského zápisu je rozhodnutí o přijetí textu stanov a návrh na zapsání družstva do obchodního rejstříku. Text stanov a jejich soulad s právními předpisy následně přezkoumává rejstříkový soud před zapsáním družstva do rejstříku.

Změny stanov lze provádět kdykoli po dobu trvání družstva. Opět rozhodnutím nadpoloviční většiny a opět je potřeba přijaté změny ověřit notářem a oznámit je do 30 dnů rejstříkovému soudu, který změny zaznamená ve Sbírce listin¹⁹.

¹⁶ *Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově* [online]. 2011. [cit. 2011-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.osbdunicov.cz/>>.

¹⁷ Schválené Mezinárodním družstevním svazem na 31. sjezdu Manchesteru roku 1995.

¹⁸ § 225 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, odstavec 3 „K návrhu na zápis se přikládá:

a) stejnopis notářského zápisu o ustavující schůzi družstva a stejnopis notářského zápisu o rozhodnutí ustavující schůze družstva o schválení stanov,

b) stanovy družstva...”

¹⁹ Součástí obchodního rejstříku je sbírka listin, která byla zavedena zákonem č. 142/1996 Sb. Obchodní rejstřík je tedy složkou dvou částí, jednak vlastního registru osob v něm zapsaných, a jednak sbírkou listin, do které jsou zapsané společnosti povinny zakládat listiny taxativně vyjmenované v § 38i a 38k zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník upravuje obligatorně minimální obsah stanov²⁰.

3.1 Rozdíl mezi družstvem a obchodními společnostmi

Základní parametry jsou přehledně uvedeny v tabulce č. 3.1. Základní rozdíly lze vidět zejména:

- v minimálních počtech právnických či fyzických osob potřebných pro vznik, 2 respektive 5, takže nejvíc ze všech společností,
- ve výši základního kapitálu, 50 tis. s proměnlivou výší na základě počtu členů,
- v ručení za závazky družstva, kdy členové neručí za závazky družstva, ovšem za porušení svých závazků odpovídá družstvo svým majetkem,
- možnost založení jako nepodnikatelského subjektu za účel zajištění hospodářských, sociálních či jiných potřeb svých členů.

3.2 Členové družstva

Členské vztahy v družstvu jsou ve většině družstev upraveny stanovami. Důvodem je, že ne zdaleka vše upravují kogentně ustanovení zákona č. 513/1991 Sb. (Obchodní zákoník). Celá řada vztahů v družstvech je ponechána na jejich vlastní formě úpravy, což se děje zejména prostřednictvím stanov.

²⁰ § 226 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

(1) Stanovy družstva musí obsahovat:

- a) firmu a sídlo družstva,
- b) předmět podnikání (činnosti),
- c) vznik a zánik členství, práva a povinnosti členů k družstvu a družstva k členům,
- d) výši základního členského vkladu, popřípadě i výši vstupního vkladu, způsob splácení členských vkladů a vypořádání členského podílu při zániku členství,
- e) orgány družstva a počet jejich členů, délku jejich funkčního období, způsob ustavování, působnost a způsob jejich svolávání a jednání,
- f) způsob použití zisku a úhrady případné ztráty,
- g) tvorbu a použití nedělitelného fondu,
- h) další ustanovení, vyplývají-li to z tohoto zákona.

Tabulka č. 3.1 Rozdíly mezi družstvem a obchodními společnostmi

	V.O.S.	K.S.	S.R.O.	A.S.	Družstvo
Min. počet společníků	2	2 1 komplementář 1 komandista	1	1 právnická osoba 2 fyzické osoby	2 právnické osoby 5 fyzických osob
Max. počet společníků			50		
Způsob ručení společníka	Osobní a to společně	Komplementář osobním majetkem Komandista nesplaceným vkladem zapsaným v OR	Do výše nesplacenéh o základního vkladu do OR	Neručí při nesplacení bude vymáhán	Neručí
Min. výše podílu společníka		5 tis. komandista	20 tis.		
Způsob změny společenské smlouvy	Všemi	Všemi	2/3 většina hlasů	2/3 většina hlasů na valné hromadě pokud je usnášení schopna	Nadpoloviční většina hlasů na členské schůzi
Nejvyšší orgány			Valná hromada	Valná hromada	Členská schůze
Statutární orgány	Každý společník	Každý komplementář	Jednatelé	Představenstvo	Představenstvo
Kontrolní orgány			Dozorčí rada	Dozorčí rada	Kontrolní komise

Zdroj: ŘÍMALOVÁ, O., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Družstva*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 1999. 407 s. ISBN 80-7179-229-2.

Členství (upraveno dle stanov Okresního stavebního bytového družstva v Uničově):

a) Členy družstva mohou být fyzické osoby a právnické osoby se sídlem na území České republiky. Nezletilá osoba se může stát členem družstva z důvodu dědění nebo v případě převodu práv a povinností spojených s členstvím v družstvu na základě dohody anebo výměnou bytu.

b) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného a základního členského vkladu.

Povinnosti člena

Člen družstva je povinen zejména:

a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,

b) uhradit zálohu na členský podíl, popřípadě doplatek členského podílu ve stanovené výši a lhůtě,

- c) platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu anebo zálohy na ně,
- d) hradit příspěvky na činnost družstva a hradit úhrady za úkony družstva týkající se člena ve výši určené představenstvem (např. za převod členských práv a povinností, za povolení podnájmu, atd.),
- e) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu,
- f) oznamovat družstvu včas změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- g) umožnit pověřeným zástupcům družstva, po předchozím oznámení, vstup do bytu (nebytového prostoru) k realizaci práv družstva dle § 692 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

Společné členství manželů:

Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), vznikne se společným nájmem bytu (nebytového prostoru) i společné členství manželů v družstvu.

Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou,
- b) vystoupením,
- c) smrtí člena pokud jeho členství nepřejde na dědice,
- d) vyloučením,
- e) zánikem družstva,
- f) prohlášením konkursu na majetek člena,
- g) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena,
- h) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
- i) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností,
- j) jiným způsobem stanoveným zákonem.

3.3 Majetková podstata členství

Základní jmění družstva představuje souhrn členských vkladů, k jejichž splacení se členové zavázali (jde o upsané vklady bez ohledu na to, zda již byly zaplaceny).

Majetková účast člena v družstvu

Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní *členský vklad* (v případě Okresního stavebního družstva v Uničově ve výši 3.000,-Kč²¹) a *členský podíl*. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

Členský podíl je majetková účast člena na družstevní výstavbě převyšující základní členský vklad. Výše členského podílu je stanovena tak, aby jeho výška kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na byt (nebytový prostor), který byl členovi přidělen, snížené o státní příspěvek poskytnutý na výstavbu, o úvěr poskytnutý peněžním ústavem na výstavbu, případně o jiné zdroje financování družstevní výstavby.

3.3.1 Rozdělení zisku a majetkové vypořádání

Zákon č. 513/1991 Sb. (Obchodní zákoník) nijak neupravuje způsob *rozdělení zisku*. O jeho konkrétním uplatnění tak rozhoduje nejvyšší orgán družstva v rámci schvalování účetní uzávěrky a způsobu vypořádání hospodářského výsledku.

Zánikem členství vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. *Vypořádací podíl* se rovná výplatě majetkové účasti dosavadního člena družstva. U nájemce družstevního bytu při zániku jeho členství se vypořádací podíl rovná výplatě členského podílu, zhodnoceného o splacený úvěr (další členský vklad). Do vypořádacího podílu může případně patřit i další majetková účast člena na podnikání družstva. Výplata dalšího členského vkladu (členský podíl zvýšený o úmor uhrazeného členem) je vázána vždy na uvolnění bytu (nebytového prostoru).

²¹ *Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově* [online]. 2010 [cit. 2011-02-16]. Stanovy. Dostupné z WWW: <http://www.osbdunicov.cz/upload/stanovy_druzstevnici.pdf>.

Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové, z důvodu zániku členství, nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

3.3.2 Převod členských práv a povinností

Převod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu, na základě dohody dosavadního člena (společných členů), nepodléhá souhlasu orgánů družstva.

Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností anebo v důsledku výměny bytu, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

Stejně je to i v případě převodu bytu do vlastnictví nájemce, kdy nevzniká dosavadnímu členovi nárok na vypořádací podíl.

3.4 Orgány družstva

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let a zástupci právnických osob, které jsou členy družstva. Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise,
- d) členská schůze samosprávy,
- e) výbor samosprávy.

Shromáždění delegátů (dále jen SD) je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Shromáždění delegátů plní v plném rozsahu působnost členské schůze. Rozsah jeho výlučné působnosti je dán stanovami.

Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva. Řídí činnost družstva a je oprávněno rozhodovat o podnikatelských aktivitách ve smyslu živnostenského, obchodního, občanského zákoníku a dalších zákonů a dále rozhoduje o všech

záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami a rozhodnutím SD vyhrazeny jinému orgánu. Za svoji činnost odpovídá SD.

Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů družstva, vyjadřuje se k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva.

Samospráva je organizační jednotkou družstva. Orgány družstva na úrovni samosprávy jsou členská schůze a výbor samosprávy. *Členská schůze samosprávy* je orgán družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy. Členská schůze samosprávy zejména:

- a) projednává návrh hospodářského plánu samosprávy v členění na jednotlivá střediska bytového hospodářství,
- b) projednává výsledky hospodaření jednotlivých středisek bytového hospodářství,
- c) volí ze svého středu členy výboru samosprávy,
- d) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů,
- e) rozhoduje o příp. odchýlném způsobu úhrady nákladů spojených s běžnou údržbou bytů,
- f) dává souhlas ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaných podle zvláštních předpisů.

Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Tvoří ho minimálně tři členové, z nichž je jeden předsedou a jeden místopředsedou²².

²² *Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově* [online]. 2010. [cit. 2011-02-16]. Stanovy. Dostupné z WWW: <http://www.osbdunicov.cz/upload/stanovy_druzstevnici.pdf>.

3.5 Základní údaje o vybraném BD

Vybraným subjektem je Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově; Uničov; Dukelská čp. 1144; PSČ 783 91

Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově (dále jen OSBD Uničov) vzniklo v 80. letech minulého století sloučením Okresního výstavbového bytového družstva Olomouc a různých menších bytových družstev v Uničově, Šternberku, Litovli a menší měrou v Olomouci.

Okresní stavební bytové družstvo Olomouc má sídlo v Uničově, ale mimo to má svá odloučená pracoviště ve Šternberku, v Litovli a v Olomouci - Slavoníně. Na těchto pracovištích zajišťují služby pro družstevníky i společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) provozní technik a účetní.

3.5.1 Historie

Historie Okresního stavebního družstva Olomouc se sídlem v Uničově je vlastně historií slučování a transformací, poměrně přesně ilustruje to, co bylo popsáno v kapitole 2.1.3 Vývoj družstevnictví do roku 1991, a následný chronologický přehled ukazuje v praxi vývoj spojený s politikou Družstevní komplexní bytové výstavby.

12.04.1965

Zapsáno Třetí Stavební bytové družstvo pracovníků n.p. Uničovské strojírny v Uničově;

02.10.1970

Zřízeno Okresní bytové družstvo lidové;

20.03.1974

Výmaz Druhého Stavebního bytového družstva zaměstnanců n.p. Uničovských strojíren a sloučení se Třetím stavebním bytovým družstvem;

25.04.1974

Sloučení Třetího Stavebního bytového družstva s Druhým stavebním bytovým družstvem zaměstnanců n.p. Uničovských Strojíren;

25.04.1974

Sloučení Stavebního bytového družstva v Uničově s prvním stavebním bytovým družstvem zaměstnanců n.p. Uničovských Strojíren v Uničově;

26.06.1974

Sloučení Stavebního bytového družstva zaměstnanců n.p. Chronotechna ve Šternberku se Stavebním bytovým družstvem ve Šternberku;

05.08.1974

Sloučení Stavebního bytového družstva pracovníků Strojní a traktorové stanice v Olomouci s Okresním bytovým družstvem uživatelů v Olomouci;

19.08.1974

Sloučení Stavebního bytového družstva pracovníků Státních lesů, stavební Závod Olomouc s Okresním bytovým družstvem v Olomouci;

28.12.1974

Sloučení Okresního bytového družstva uživatelů v Olomouci se Stavebním bytovým družstvem pracovníků Státních lesů, stavební Závod Olomouc a Stavebním bytovým družstvem pracovníků Strojní a traktorové stanice v Olomouci;

11.11.1975

Zápis Stavebního bytového družstva v Uničově;

28.11.1975

Změna názvu Okresní bytové družstvo uživatelů v Olomouci - nový název Okresní stavební bytové družstvo Zempo Olomouc;

27.03.1980

Sloučení Stavebního bytového družstva ve Šternberku, Stavebního bytového družstva při n.p. Tesla v Litovli a Okresního Stavebního bytového družstva Zempo Olomouc se Stavebním bytovým družstvem v Uničově;

08.12.1981

Zrušení Okresního výstavbového družstva Olomouc a jeho sloučení se Stavebním bytovým družstvem v Uničově;

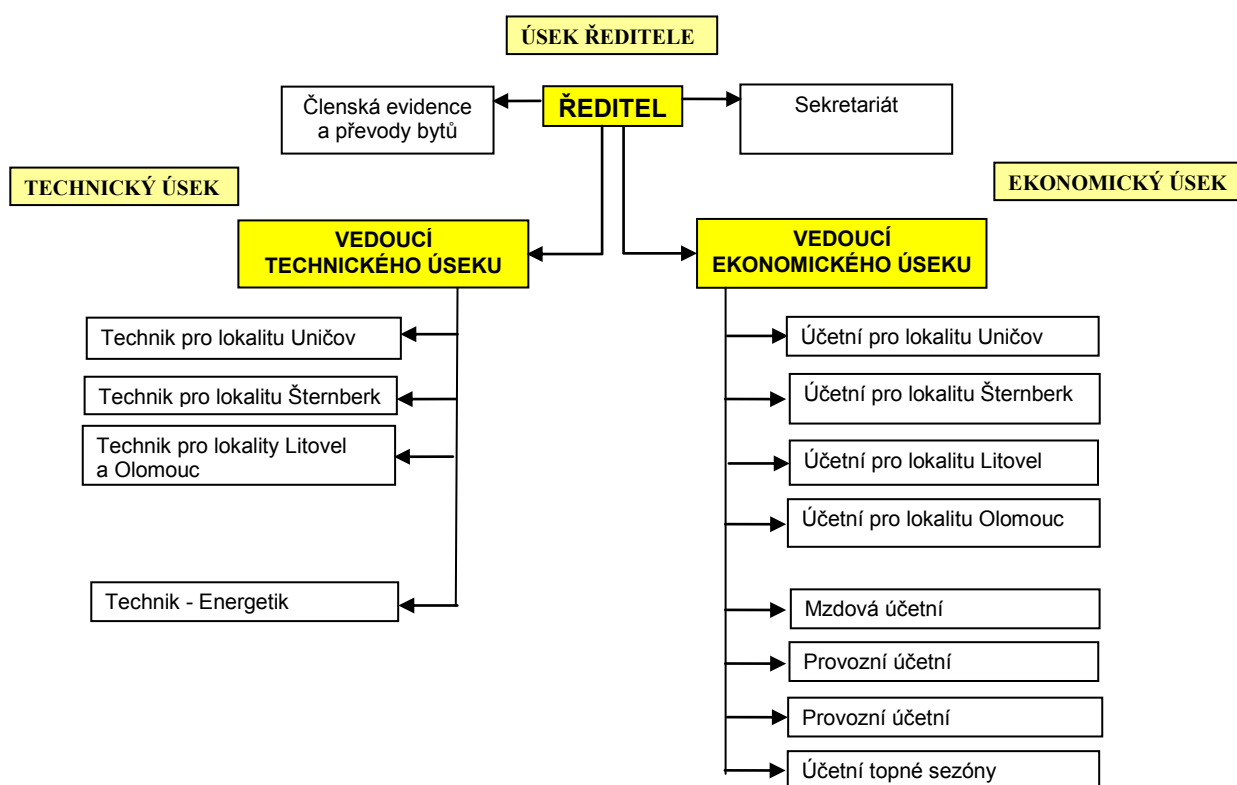
24.11.1988

Změna názvu Stavebního bytového družstva v Uničově na Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově;

3.5.2 Organizační schéma OSBD Uničov

Na obrázku č. 3.1 je organizační schéma platné k 31.12.2009. Běžnou činnost družstva řídí ředitel v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovně právních a ostatních obecně závazných právních předpisů, jmenovaný a odvolávaný představenstvem.

Obrázek č. 3.1 Organizační schéma OSBD Uničov



Zdroj: Organizační struktura OSBD Uničov, *vlastní zpracování*.

3.5.3 Počet bytů

Následující tabulka č. 3.2 a graf č. 3.1 popisují jednak vliv zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů) - ZoVB²³, na počet bytů, které mělo a má ve vlastnictví OSBD Uničov a jednak zároveň ukazují, jak se

²³ Převody bytů do vlastnictví se řídí Zákonem č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů) - ZoVB.

v souvislosti s tímto zákonem měnil počet bytů, pro které OSBD Uničov vykonávalo správu, a to v rozmezí let 2004 - 2009.

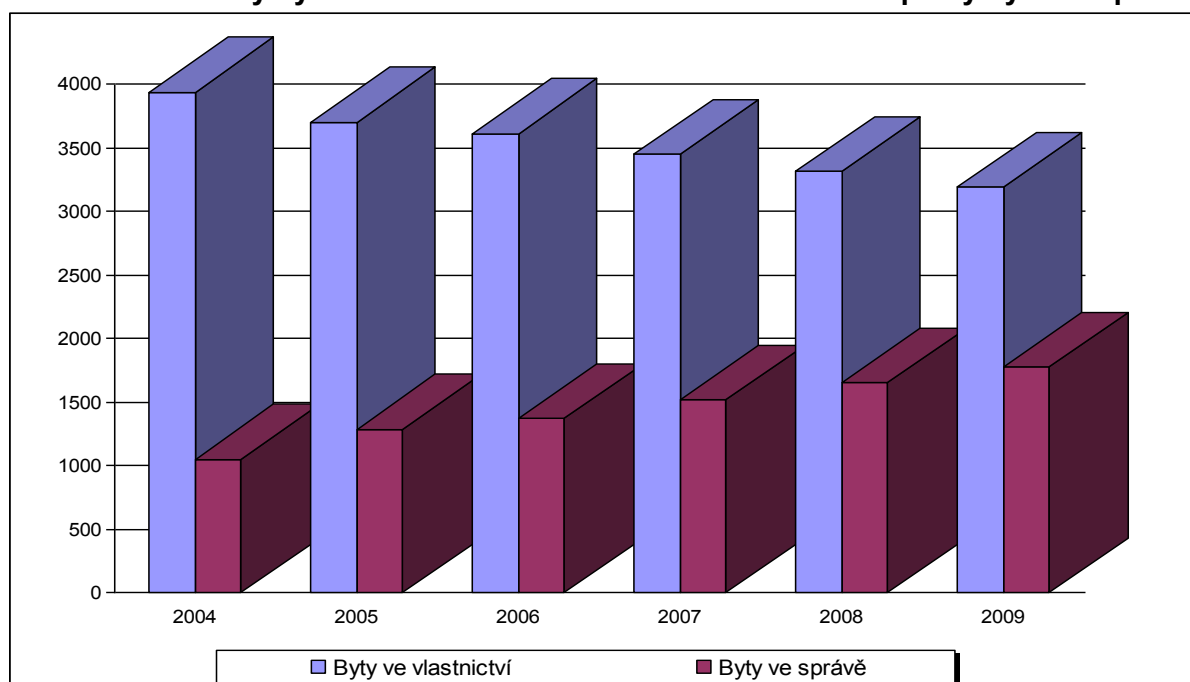
Tabulka č. 3.2 Počet bytů ve vlastnictví a ve správě OSBD Uničov

Rok	Počet bytů ve vlastnictví	Počet bytů ve správě	Celkem správa +vlastnictví
2004	3940	1051	4991
2005	3704	1285	4989
2006	3616	1372	4988
2007	3451	1517	4968
2008	3318	1650	4968
2009	3193	1778	4971

Zdroj: Interní dokumenty OSBD Uničov, *vlastní zpracování*.

Rok 2004 byl do tabulky vybrány záměrně. Spolu s rokem 2005 jsou to roky, kdy docházelo k posledním převodům většího množství bytů do osobního vlastnictví. Údaje z tabulky č. 3.2 srovnávající počet bytů ve vlastnictví družstva, s počty bytů ve správě OSBD Uničov, jsou pro vizuální představu znázorněny v následujícím grafu č. 3.1.

Graf č. 3.1 Převody bytů dle zákona č. 72/1994 Sb. ve srovnání s počty bytů ve správě



Zdroj: Interní dokumenty OSBD Uničov, *vlastní zpracování*.

V roce 2005 se SD opětovně rozhodlo nijak nebránit zájemcům o převod bytů do vlastnictví a žádným termínem neomezovat možnost uzavření Smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví a reagovalo tak předem na možné ukončení

10-ti leté lhůty²⁴. Toto rozhodnutí bylo významné zejména pro nové nájemce, a to v souvislosti s hypotečními úvěry. Vedlejším produktem pak bylo naplnění družstevního principu dobrovolného členství a uklidnění stávajících členů (ti, kteří si byt chtěli převést, tak učinili již v mezidobí mezi roky 1994-2004).

Z přehledu je vidět, že počet bytů, o které se OSBD Uničov stará, je poměrně konstantní. Důvody jsou následující:

- převod ve většině případů není reakcí na špatné výsledky hospodaření nebo nedostatečnou komunikaci směrem dovnitř, tj. ke členům (jak již bylo uvedeno, v posledním časovém období, je jednoznačně důvodem snaha o zajištění úvěru) a tak OSBD Uničov takřka automaticky přebírá správu,
- OSBD Uničov poskytuje správu SVJ, které vznikly privatizací obecních bytových fondů.

²⁴ Právo na uzavření smlouvy o převodu bytu podle § 23 odst. 2 šlo uplatnit do deseti let ode dne účinnosti zákon č.103/2000 Sb., tj. do 30.6.2010.

3.6 Hospodaření družstva

Družstva jsou povinna vést účetnictví²⁵ podvojným zápisem, ve kterém vedou pohyb a stav majetku se kterým hospodaří, pohyb a stav aktiv a pasiv, nákladů a výnosů a následně i výsledek hospodaření. Přitom se opírají o účetní standardy a řídí směrnou účtovou osnovou²⁶.

Hospodaření družstva, to je zejména nakládání s majetkem družstva ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví²⁷ v určitém časovém období, jeho pořízení, správa a udržování. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.

Hospodaření družstva by se mělo řídit pravidlem, že základní kapitál družstva²⁸ a souhrn dlouhodobých záloh na opravy a udržování je průběžně kryt finančním majetkem, do kterého se ale pro tyto účely nezapočítávají finanční investice a finanční majetek určený pro investiční výstavbu.

Pro hospodaření OSBD Uničov platí, že:

- za a) ekonomicky oprávněné náklady na dům jsou, po schválení hospodářského výsledku shromážděním delegátů, zúčtovány s dlouhodobou zálohou na opravy a údržbu,
- za b) náklady na služby se vyúčtovávají se zálohami jednotlivým nájemcům,
- za c) družstvo je plátcem DPH.

²⁵ Bytová družstva, která nemají povinnost mít účetní uzávěrku ověřenou auditorem mohou vést účetnictví ve zjednodušené formě.

²⁶ Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví - ZoÚ a vyhláška č. 500/2002 Sb.

²⁷ Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů - ZoVB.

²⁸ Základní kapitál tvoří souhrn členských vkladů, které členové splatili, nebo k jejichž splacení se zavázali při vstupu do družstva. Výše základního kapitálu nesmí klesnout pod částku 50 tis. Kč. Výše zapisovaného kapitálu OSBD Uničov je 500 tis. Kč a zvyšuje se, resp. snižuje přijetím nových členů nebo skončením členství v družstvu a eviduje se podle jednotlivých členů.

3.6.1 Fondy

Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy. Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond členských podílů, sociální fond, popř. další zajišťovací fondy.

Nedělitelný fond - zákon č. 513/1991 Sb. (Obchodní zákoník) podmiňuje vznik družstva zřízením nedělitelného fondu. Nedělitelný fond má být ve výši nejméně 10 % zapisovaného základního jmění (ve většině případů 50 tis. Kč.). Zároveň jako jediný musí být doplňován nejméně o 10 % ročního čistého zisku (účetní zisk), dokud nedosáhne výše poloviny zapisovaného jmění²⁹.

O výši nedělitelného fondu rozhoduje dle stanov představenstvo. Stanovy zároveň říkají, že zdroje nedělitelného fondu se používají na úhradu ztráty ostatního hospodaření. Výše nedělitelného fondu je v případě OSBD Uničov 9.990 tis. Kč (stav k 31.12.2010).

Sociální fond - se tvoří a používá podle ustanovení obecně platných právních předpisů, kolektivní smlouvy a vnitropodnikových pravidel.

3.6.2 Střediska bytového hospodářství (SBH)

Hospodářská činnost družstva, včetně jeho činnosti správce domu, se eviduje, v případě OSBD Uničov, v samostatně hospodařících střediscích.

3.6.2.1 Náklady SBH

Náklady SBH tvoří zejména :

- spotřeba provozního materiálu v domě;
- spotřeba elektrické energie ve společných prostorách;
- náklady na opravy a údržbu domu;

²⁹ Na druhé straně zákon č. 513/1991 Sb. (Obchodní zákoník) nikde nestanoví podmínku, že nedělitelný fond nemůže klesnout pod určitou hodnotu. Lze z toho odvodit, že může klesnout na nulu, aniž by to nutně znamenalo likvidaci družstva. Zákon ani nijak neupravuje způsob jeho použití. Většinově se používá pro úhradu ztráty družstva.

- mzdové a ostatní osobní náklady na pracovníky zaměstnané na domě (údržbář, aj.);
- odměny samosprávě domu;
- poplatek správci;
- daň z nemovitosti, popř. další daně;
- pojištění domu;
- úmor a úrok z investičního úvěru (anuita);
- úmor a úrok z ostatních úvěrů a půjček;
- další náklady vztahující se přímo k SBH (např. odečty vodoměrů, úklid prováděný dodavatelsky aj.);
- náklady spojené s pronájmem pozemku.

K některým nákladům:

Služby spojené s užíváním bytů. Zabezpečit služby spojené s užíváním bytů je povinen majitel objektu, respektive správce (na základě Smlouvy o zajištění správy společných prostor). Mezi služby spojené s užíváním bytů zejména patří: - ústřední (dálkové) vytápění - dodávka pitné vody (studené) - dodávka teplé vody - úklid společných prostor v domě - užívání výtahu - osvětlení společných prostor - kontrola a čištění komínů, odvoz odpadu, čištění žump apod. a další služby, na kterých se družstvo s nájemníky či vlastníky dohodne.

Úhrada za výše uvedené služby není obsažena v nájemném. Družstvo účtuje tyto služby jednotlivým nájemcům podle zvláštních předpisů, případně podle rozhodnutí cenového orgánu či podle dohody s nájemci v domě³⁰. Pokud nedojde k dohodě, rozúčtují se ceny jednotlivých služeb např. za jednu hodinu užívání prádelny, mandlu, vybavení bytu zařízením pro příjem rozhlasového a televizního signálu, sazbou za jeden byt, jiné služby např. poměrem podle počtu členů domácnosti či podle podlahové výměry bytu. Na služby související s nájmem bytu platí nájemci zálohy

³⁰ Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu se provádí jednou ročně, a to za období 1.1.až 31.12. daného roku. Vyúčtování se provádí v souladu s vyhláškou č. 372/2001 Sb., o pravidlech pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, vyhláškou č. 194/2007 Sb., o stanovení množství tepelné energie pro přípravu teplé vody v zúčtovací jednotce, v případě společného měření, vyhláškou č. 477/2006 Sb., o stanovení způsobu rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření množství tep. energie na přípravu teplé vody pro více odběrných míst, popř. směrnicemi OSBD Uničov a zákonem č. 72/1994 Sb. - ZoVB.

v předem stanovené výši. Tyto zálohy družstvo jednou ročně vyúčtuje a případné přeplatky vrátí, nedoplatky naopak nájemci uhradí.

Účtování nákladů na služby spojené s užíváním bytů. V zásadě jsou možné dva základní způsoby účtování nákladů na služby spojené s užíváním bytů:

- prostřednictvím účtů účtové třídy 3,
- prostřednictvím účtů účtových tříd 5 a 6.

Názory na používání obou způsobů se různí, dle mého názoru je správnější zachycení závazků a pohledávek z titulu těchto služeb prostřednictvím účtů účtové třídy 3 a to z toho důvodu, že pronajímatel zde figuruje pouze jako prostředník, nepřidává ke službě žádnou další hodnotu, a náklady na služby nejsou ve své podstatě náklady pronajímatele, ale každého jednotlivého nájemce bytu. Jiná situace by nastala, kdyby pronajímatel byl zároveň výrobcem elektrické či tepelné energie, dodavatel vody či přímý poskytovatel některé služby. Zde by pak bylo použití účtů účtové třídy 5 a 6 na místě.

Náklady na opravy a údržbu domu. Z hlediska účetního a daňového je možné toto chápat i jako tvorbu rezervy na opravy. Pokud by se mělo jednat o tvorbu zákonné rezervy (včetně daňových dopadů), je třeba dodržet všechny podmínky, které stanovuje zákon o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů. Protože, ne vždy je reálné splnit všechny podmínky tak, aby se mohlo jednat o zákonnou rezervu, je možné vytvářet pouze tzv. ostatní rezervu (daňově neúčinnou), která je z hlediska evidence tvorby i následného použití podstatně jednodušší. Rozhodující tedy bude skutečnost, zda jsou v domě pronajímány byty pouze členům družstva (pak je jednoznačně výhodnější tvořit tzv. ostatní rezervu) či zda většina bytů a nebytových prostor je pronajímána nečlenům (pak je na místě uvažovat o tvorbě zákonné rezervy).

Jinou možností shromažďování finančních prostředků na opravy a údržbu domu, a mnohem používanější, je systém dlouhodobých záloh. Tvorba a použití dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytového fondu se řídí zvláštními předpisy, stanovami a dalšími předpisy schválenými nejvyšším orgánem družstva. Zákon o vlastnictví bytů (ZoVB) nepředepisuje SVJ povinnost členit zálohy na opravy domu

na krátkodobé a dlouhodobé. Tuto povinnost předepisuje zákon o účetnictví (ZoÚ) i prováděcí vyhláška k němu (pro SVJ vyhláška č. 504/2002 Sb.). Tyto právní normy rozlišují krátkodobé a dlouhodobé závazky³¹.

Pokrytí nedostatku finančních prostředků pro uskutečnění potřebných oprav v družstevních domech je možné uskutečnit prostřednictvím získání vnitrodružstevní půjčky. O zapůjčení finančních prostředků z dočasně volných zdrojů družstva rozhoduje představenstvo družstva na základě doporučení ekonomické komise představenstva. Žádost o poskytnutí půjčky podává písemnou formou výbor samosprávy po předchozím schválení členskou schůzí. Žádost musí být doložena usnesením, ve kterém bude též souhlas s úpravou nájemného, resp. příspěvku člena tak, aby půjčka byla splacena v dohodnutém termínu. Další možností k pokrytí nedostatku finančních prostředků je zajištění investičního, hypotečního, dodavatelského úvěru. Pro podání žádosti o zajištění těchto úvěrů platí stejná pravidla jako u žádosti o poskytnutí půjčky.

3.6.2.2 Výnosy SBH

Výnosy SBH tvoří zejména:

- čerpání krátkodobých záloh na nájemné a příspěvek vlastníků;
- čerpání krátkodobých záloh za služby mimo vytápění, vodného a stočného a teplé užitkové vody;
- čerpání dlouhodobé zálohy ve výši nákladů na opravy a údržbu;
- platby za používání společných zařízení (mandl, sušárna, prádelna, dílna apod.);
- výnosy za další aktivity, nesouvisející s bydlením (např. výnosy z pronajatých nebytových prostor, z reklam);
- ostatní výnosy.

Vedení účetnictví

O hospodaření středisek se účtuje pro každé středisko samostatně. Pouze finanční účty a účty některých pohledávek a závazků jsou vedeny za celé družstvo.

³¹ Dlouhodobým závazkem je závazek, jehož sjednaná doba splatnosti při vzniku účetního případu je delší než jeden rok (ZoÚ § 19 odst. 7).

Účetní období je kalendářní rok. Tisky sestav s přehledem hospodaření včetně výpisu jednotlivých účtů SBH se vyhotovují vždy za každé kalendářní čtvrtletí.

Nástrojem řízení hospodaření družstva je soustava plánů, které OSBD Uničov prostřednictvím pracovního aparátu a volených orgánů zpracovává. Jde o:

a) Dlouhodobý plán zachovné péče (většinově v pětileté periodě), který zachycuje ve finančním vyjádření potřebu oprav na společných částech domu a předpokládanou potřebu běžné údržby. Dlouhodobý plán zachovné péče je upřesňován na příslušný rok ročním plánem oprav. Tento plán je zpracován pro každé SBH a SVJ a projednáván na členské schůzi samosprávy, resp. na schůzi společenství vlastníků.

b) Roční hospodářský plán. Ty sestavuje pracovní aparát družstva za spolupráce příslušného výboru samosprávy. Základním zdrojem příjmů je vybírané nájemné a příspěvky vlastníků, jenž musí krýt náklady běžného roku včetně vytváření záloh na opravy, které u jednotlivého SBH a SVJ vycházejí z dlouhodobého plánu zachovné péče, nebo upřesněného ročního plánu oprav.

3.6.3 Nakládání s volnými finančními prostředky

Družstvo nakládá se svými finančními prostředky tak, aby jejich optimální část byla uložena u peněžního ústavu (formou termínovaného vkladu nebo nákupem depozitní směnky), dluhopisového fondu, nebo může prostřednictvím zprostředkovatelských firem zakoupit pokladniční poukázky ČNB. Rozvrh uložení schvaluje představenstvo s cílem dosáhnout výhodného úročení.

Volnými prostředky musí být ale současně zabezpečena platební schopnost družstva vůči dodavatelům, členům a vlastníků jednotek v domech, jejichž správcem je družstvo.

3.6.4 Sankce a jejich zaúčtování

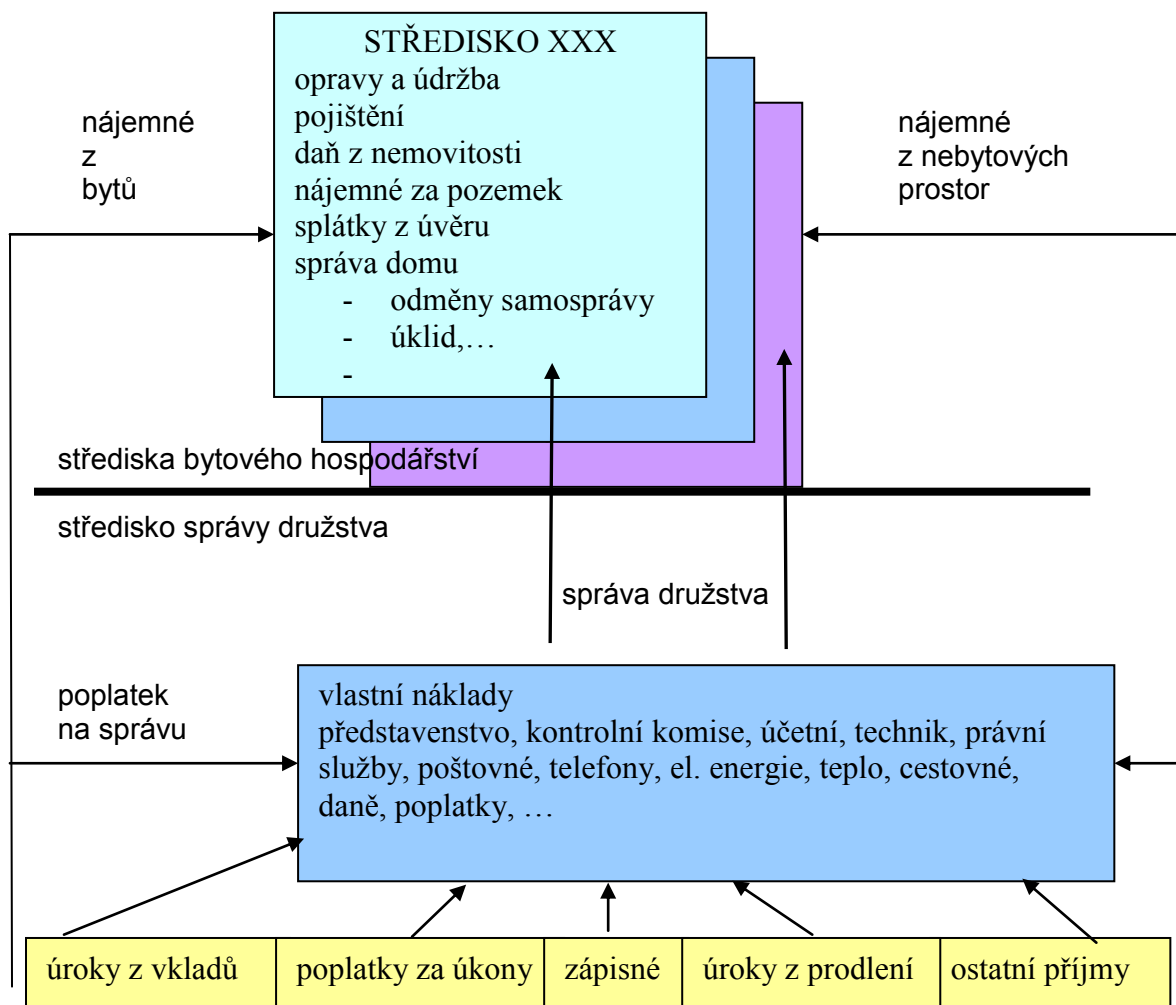
Sankce zaplacené dodavatelem na základě reklamace se zaúčtovávají ve prospěch příslušného SBH, po odečtu nákladů, které s uplatněním reklamace vynaložilo OSBD Uničov jako majitel či správce.

Sankce zaplacené nájemcem či vlastníkem za pozdní úhradu jemu předepsané platby (nájemné, příspěvek vlastníka, zálohy na služby, nedoplatek z vyúčtování) se zúčtovávají ve prospěch OSBD Uničov a je lhostejno, zda vystupuje jako majitel nebo správce domu.

3.6.5 Výnosy a náklady správy

Na obrázku č. 3.2 je vykresleno přehledné schéma struktury výnosů a nákladů družstva a jeho středisek. Struktura odpovídá vybranému bytovému družstvu OSBD Uničov.

Obrázek č. 3.2 Schéma struktury výnosů a nákladů družstva a jeho středisek



Zdroj: Upraveno dle - Co je dobré vědět o bytovém družstvu. Praha: ŠEL, 1998. 56 s, *vlastní zpracování*.

Z tabulek, které následují (č. 3.3 a 3.4), lze odvodit, jaké jsou nejběžněji používané syntetické účty (dále jen SÚ), i finanční prostředky, které byly jejich prostřednictvím načteny.

Tabulka č. 3.3 Výnosy správy

SÚ	Název účtu	rok 2005 v tis.	rok 2006 v tis.	rok 2007 v tis.	rok 2008 v tis.	Rok 2009 v tis.
602	Tržby z prodeje služeb	9 420	9 595	10 605	10 783	10 733
641	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	61	142	65	0	0
644	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	858	510	758	514	432
648	Ostatní provozní výnosy	913	1 555	1 665	1 638	1 459
662	Úroky	696	649	895	1 422	457
688	Ostatní mimořádné výnosy	10	8	26	6	156
699	Vnitropodnikové předání výkonů	245	119	100	127	76
	VÝNOSY CELKEM	12 203	12 578	14 114	14 490	13 313

Zdroj: Interní dokumenty OSBD Uničov, *vlastní zpracování*.

Tabulka č. 3.3 přehledně ukazuje výnosy správy a tabulka č. 3.4 naopak náklady správy OSBD Uničov a to za období od roku 2005 do roku 2009.

Tabulka č. 3.4 Náklady správy

SÚ	Název účtu	rok 2005 v tis.	rok 2006 v tis.	rok 2007 v tis.	rok 2008 v tis.	rok 2009 v tis.
501	Spotřeba materiálu	375	364	343	324	311
502	Spotřeba energie	47	102	116	127	128
511	Opravy a udržování	1 397	694	231	366	121
512	Cestovné	62	64	47	7	5
513	Náklady na reprezentaci	19	22	19	15	16
518	Ostatní služby	1 755	1 693	1 680	1 742	1 625
521	Mzdové náklady	4 741	5 142	5 493	5 741	5 676
523	Odměny členům orgánů družstva	247	261	267	313	370
524	Zákonné sociální pojištění	1 772	1 912	1 979	2 164	2 031
527	Zákonné sociální náklady	121	138	135	122	122
531	Daň silniční	8	8	8	8	8
532	Daň z nemovitosti	8	5	7	6	6
538	Ostatní daně a poplatky	65	22	36	18	28
541	Zůstatková cena prodaného majetku	0	170	0	0	0
545	Ostatní pokuty a penále	18	6	0	1	0
546	Odpisy pohledávek		0	110	8	0
548	Ostatní provozní náklady	355	340	375	380	380
549	Manka a škody	5	0	3		
551	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	573	628	706	640	424
552	Tvorba a zúčtování rezerv	-1 000	150	-153	-147	0
555	Tvorba a zúčtování nákladů příštích období	272	158	451	389	362
558	Tvorba a zúčtování opravných položek	1	42	-135	-1 424	0
562	Úroky	0	1	0	0	0
568	Ostatní finanční náklady	153	131	119	123	130
588	Ostatní mimořádné náklady	114	74	516	1	0
591	Daň z příjmů	421	267	495	690	713
595	Dodatečné odvody daně z příjmu	53	3	0		
599	Úroky na BH			0	456	0
	NÁKLADY CELKEM	11 582	12 397	12 848	12 070	12 456

Zdroj: Interní dokumenty OSBD Uničov, *vlastní zpracování*.

3.6.5.1 Příjmy

Velikost příjmu je daná několika zásadními položkami, jejichž zvyšování nebo optimalizace není pouze dána vůli správy OSBD Uničov, a jejich úprava je naopak podmíněna vnějšími vlivy. Zásadní částku na straně příjmů, tvoří příjem tvořený poplatkem za zajišťování správy, cca 9.500 tis.Kč ročně. Výše poplatku za správu je 145 Kč pro členy družstva a 164 Kč pro vlastníky bytových jednotek za měsíc. Takto

byly stanoveny představenstvem naposledy v roce 2006 a posléze schváleny SD. Jejich úprava směrem nahoru je vždy problematická, zejména pro tyto dva důvody:

1. Prvním jsou samotní družstevníci, neboť jejich přirozenou snahou je platit co nejméně a odpor proti zvyšování jakéhokoli poplatku je silný.
2. Druhým pak „konkurence“. Porovnání poplatků za správu v různých bytových družstvech ukazuje následující tabulka. Z ní je patrné, že v případě této částky není prostor pro její úpravu.

Tabulka č. 3.5 Poplatky za správu různých BD platné pro rok 2011

Poplatky / Kč	SBD Olomouc	SBD Havířov	SBD Benešov	SBD Chrudim II
Družstevníci	120	103	92	91
Vlastníci	135	202	139	130

Zdroj: Interní dokumenty SČMBD, *vlastní zpracování*.

Dalším významným příjmem, je příjem z dlouhodobých pronájmů, zejména nebytových prostor na středisku v Olomouci - Slavoníně, v roční výši cca 600 tis.

Příjmy z dlouhodobých pronájmů a příjmy z poplatků tvoří relativně snadno predikovatelnou část příjmů, což lze vyčíst z tabulky č. 3.3 a SÚ 602. Protipól tvoří příjmy z úložek u bankovních ústav, z vnitrodružstevních půjček a z penále za pozdní úhrady. Tyto příjmy, s ohledem na vlivy mimo OSBD (úroky bank, žádosti o vnitrodružstevní půjčky, platební kázeň, havarijní stavy apod.), lze poměrně hůře predikovat, a těžko se s nimi pracuje v předstihu. OSBD tak meziročně pouze odhaduje tuto část příjmů a pracuje s nimi tak, aby došlo alespoň k pokrytí rozdílu mezi příjmy za správu a předpokládanou částkou na straně výdajů (viz následující kapitola). Tomu odpovídá i oscilace zisku mezi cca 180 tis. a 2.400 tis Kč (viz tabulka č. 3.6 a graf č. 3.2)

3.6.5.2. Výdaje

Z tabulky č. 3.6 a grafu č. 3.2 - Výsledky správy za roky 2005-2009 je zřejmé, že se OSBD Uničov snaží držet na výdajové stránce částky cca 12 milionů. Jde o konzervativní a opatrný přístup se snahou o zisk (i pro to, že hospodářský výsledek je schvalován SD a lépe se obhazuje zisk než ztráta), přičemž OSBD Uničov raději

volí v případě výnosů možnost přidělu do nedělitelného fondu a variantu jeho případného použití v případě úhrady ztráty ostatního hospodaření (viz kapitola 3.6.1).

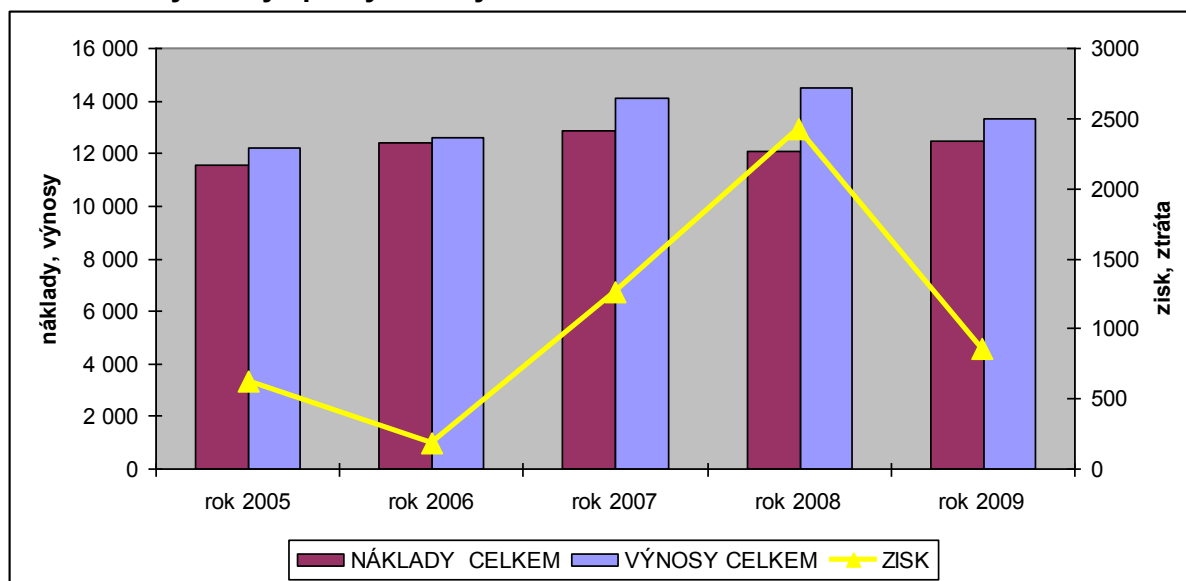
Tabulka č. 3.6 Výsledky správy za roky 2005-2009

	rok 2005 v tis.	rok 2006 v tis.	rok 2007 v tis.	rok 2008 v tis.	rok 2009 v tis.
NÁKLADY CELKEM	11 582	12 397	12 848	12 070	12 456
VÝNOSY CELKEM	12 203	12 578	14 114	14 490	13 313
ZISK	621	181	1266	2420	857

Zdroj: Interní dokumenty OSBD Uničov, *vlastní zpracování*.

Následující graf opět znázorňuje ukazatele z tabulky č. 3.6, jedná se o ukazatele výnosy, náklady za roky 2005 až 2009 a výsledek hospodaření, který byl v případě OSBD Uničov vždy plusový.

Graf č. 3.2 Výsledky správy za roky 2005-2009



Zdroj: Interní dokumenty OSBD Uničov, *vlastní zpracování*.

3.6.5.3 Položky

Rozbor se týká jen výdajových účtů (příjmové viz kapitola 3.6.5.1), na kterých došlo k významnějším meziročním rozdílům.

SÚ	Název účtu	rok 2005 v tis.	rok 2006 v tis.	rok 2007 v tis.	rok 2008 v tis.	rok 2009 v tis.
511	Opravy a udržování	1 397	694	231	366	121

V roce 2005 a 2006 byla částka 1.110 tis. Kč, respektive 573 tis. Kč, použita pro mimořádnou opravu střediska v Olomouci- Slavoníně. Šlo o úpravy dané požadavky Stavebního odboru Magistrátu města Olomouce (MMO) na úpravu objektů s ohledem na provoz pronajímaných nemovitostí ve vztahu k územnímu plánu.

SÚ	Název účtu	rok 2005 v tis.	rok 2006 v tis.	rok 2007 v tis.	rok 2008 v tis.	rok 2009 v tis.
541	Zůstatková cena prodaného majetku	0	170	0	0	0

V roce 2006 došlo k vyřazení zbudované vodovodní přípojky stavby v lokalitě Uničov z majetku OSBD Uničov.

SÚ	Název účtu	rok 2005 v tis.	rok 2006 v tis.	rok 2007 v tis.	rok 2008 v tis.	rok 2009 v tis.
552	Tvorba a zúčtování rezerv	-1 000	150	-153	-147	0

Na tomto účtu byly vytvořeny rezervy na opravy a rekonstrukce střediska v Olomouci - Slavoníně. Rezervy se tvoří dva roky (viz například minusové položky roků 2007, 2008), třetí rok se vytvořená rezerva na opravy použije (rok 2009).

SÚ	Název účtu	rok 2005 v tis.	rok 2006 v tis.	rok 2007 v tis.	rok 2008 v tis.	rok 2009 v tis.
558	Tvorba a zúčtování opravných položek	1	42	-135	-1 424	0

V roce 2005 a 2006 došlo k odepsání pohledávek za pronájem prostor v Olomouci - Slavoníně. Smlouvy byly sepsány na dobu určitou, ale podnájemce zemřel. Opravná položka v částce 135 tis. Kč v roce 2009, vytvořena na základě sepsání dohody o uznání dluhu s firmou MaKaM spol. s r.o. V roce 2008 došlo k rozpuštění vytvořené opravné položky na pohledávku za teplo ve výši 1 409 tis. Kč. Titulem k tvorbě opravné položky byl soudní spor s Městem Uničov, v r. 2008 došlo k dohodě o narovnání mezi Městem Uničov a OSBD Uničov, pohledávka byla městem uhrazena a na základě této skutečnosti vznikla družstvu povinnost vytvořenou

opravnou položku rozpustit do výnosů. Touto operací došlo k reálné úspoře 10 % na sazbě daně z příjmu mezi rokem tvorby (sazba daně 31 %) a rokem rozpuštění, kdy byla sazba daně z příjmu právnických osob 21 %.

SÚ	Název účtu	rok 2005 v tis.	rok 2006 v tis.	rok 2007 v tis.	rok 2008 v tis.	rok 2009 v tis.
588	Ostatní mimořádné náklady	114	74	516	1	0

V letech 2005 – 2008 bylo účtováno o odpuštěných poplatcích z prodlení za opožděné platby nájemného a úhrad za užívání bytu od členů a vlastníků. Takto se děje po projednání a odsouhlasení představenstva družstva.

SÚ	Název účtu	rok 2005 v tis.	rok 2006 v tis.	rok 2007 v tis.	rok 2008 v tis.	rok 2009 v tis.
591	Daň z příjmů	421	267	495	690	713
595	Dodatečné odvody daně z příjmu	53	3	0	0	0

Na účtu 591 byla každoročně zaúčtována daň z příjmu právnických osob, jejíž výše se odvíjí od výše hospodářského výsledku a procentní sazby daně v daném roce. V roce 2005 a 2006 byla doplacena daň z příjmu právnických osob za předchozí účetní období.

SÚ	Název účtu	rok 2005 v tis.	rok 2006 v tis.	rok 2007 v tis.	rok 2008 v tis.	rok 2009 v tis.
599	Úroky na BH	0	0	0	456	0

V roce 2008 došlo k rozdělení úroků jednotlivým SBH. V roce 2009 bylo SD schváleno a následně ve stanovách družstva zakotveno³², že úrokové výnosy z vkladů se použijí k zajištění předmětu činnosti družstva, tudíž nebudou rozdělovány SBH.

³² Stanovy OSBD Uničov - čl. 97 odstavec 5) Volné prostředky dlouhodobých záloh na opravy a údržbu bytového fondu lze ukládat na vkladové účty u finančních ústavů. Úrokové výnosy z těchto vkladů se použijí k zajištění předmětu činnosti družstva.

3.6.6 Kontrola hospodářské činnosti družstva

Kontrola hospodářské činnosti družstva za určitá období je prováděna:

- prostřednictvím rozborů hospodaření družstva, jenž zpracovává za určené období (čtvrtletí) pracovní aparát a projednává představenstvo,
- prostřednictvím výroční zprávy o hospodaření družstva za příslušný rok, jenž zpracovává pracovní aparát a projednává představenstvo,
- prostřednictvím shromáždění delegátů, kde jsou roční výsledky, včetně účetní závěrky a výkazů, spolu s výrokem auditora, předkládány k projednání, viz Příloha č.1 Zpráva nezávislého auditora za rok 2009; Příloha č.2 Zveřejněné údaje z rozvahy a výkazu zisku a ztráty za rok 2009,
- prostřednictvím kontrolní komise s pravomocemi vyplývajícími ze stanov³³.

³³ Pokud je družstvo spoluvlastníkem domu, ale nevykonává funkci jeho správce, je povinno zabezpečit prostřednictvím svých zástupců ve společenství vlastníků takového domu ochranu svého majetku.

4 NÁVRHY ŘEŠENÍ PRO ZLEPŠENÍ BUDOUCÍ SITUACE

Jak již bylo naznačeno, příjmy nejsou vždy v rukou správy, a proto se návrhy řešení pro zlepšení budoucí situace věnují úspoře nákladů, respektive úspoře na straně výdajů. Je to vhodné i z pohledu budoucích možných úprav na straně příjmů, kdy každá optimalizace ať se již bude týkat vyššího plnění na straně poplatků nebo třeba blokad finančních prostředků na účtech (blokace dosud volných peněz z dlouhodobých záloh) či zvýšení úroku z vnitrodružstevních půjček, by byla jistě podmíněna prokázáním maxima možného na straně úspor.

4.1 Úprava organizačního schématu

Jednou z možností je úprava současného organizačního schématu a úspora jednoho technika a to sloučením pracovišť ve Šternberku a Olomouci a Uničově a Litovli.

Pro tuto možnost svědčí následující:

- Počet žádostí o opravu postupně klesá, jak je uvedeno v tabulce č. 4.1 a grafu č. 4.1, a tím klesá i zatížení jednotlivých technických pracovníků zařizováním drobných oprav, které je vytěžovalo po značnou část fondu pracovní doby.

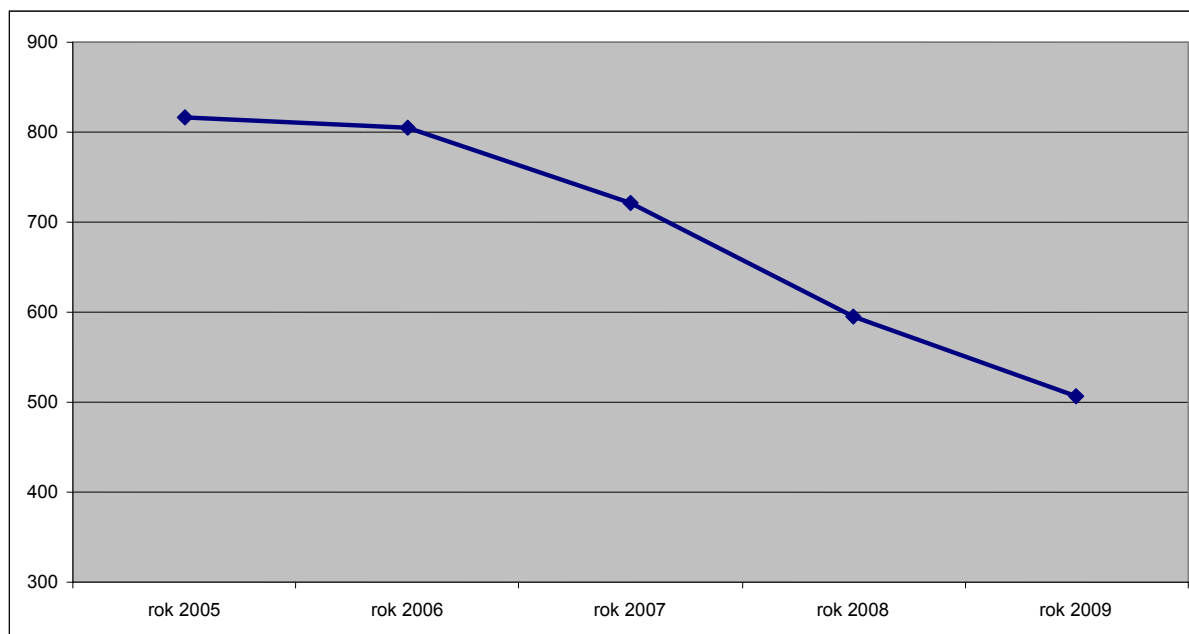
Tabulka č. 4.1 Počty žádanek na opravy podle roků a středisek

Středisko	rok 2005 Družstvo/SVJ		rok 2006		rok 2007		rok 2008		rok 2009	
Litovel	150	69	137	56	129	51	109	37	98	27
Šternberk	178	57	176	62	155	55	133	51	107	37
Uničov	199	34	205	45	187	34	165	23	124	29
Olomouc	104	26	99	25	87	23	56	21	62	22
Celkem	631	186	617	188	558	163	463	132	391	115

Zdroj: Interní dokumenty OSBD Uničov, vlastní zpracování.

Ještě mnohem zřetelněji je to vidět na následujícím grafu vykresleném z celkových hodnot.

Graf č. 4.1 Vývoj počtu žadanek na opravy společných prostor



Zdroj: Interní dokumenty OSBD Uničov, *vlastní zpracování*.

- Trend snižování počtu žádostí o opravy je dán jednak důsledným naplňováním článku 37 stanov³⁴ a jednak se v něm odráží vliv investic do bytového fondu (viz tabulka č. 4.2).

Tabulka č. 4.2 Suma proinvestovaných prostředků – SÚ 475

Středisko	rok 2005 v tis.	rok 2006 v tis.	rok 2007 v tis.	rok 2008 v tis.	rok 2009 v tis.	Celkem
Litovel	13,5	14,0	24,0	1,9	11,2	64,6
Šternberk	0,8	16,0	3,5	5,5	13,2	39,0
Uničov	7,0	10,0	12,0	12,5	18,0	59,5
Olomouc	1,0	1,5	6,0	6,0	2,6	17,1
Celkem	22,3	41,5	45,5	25,9	45,0	180,2

Zdroj: Interní dokumenty OSBD Uničov, *vlastní zpracování*

- SVJ požadují spolupráci zejména v oblasti velkých investičních akcí.

Předpokládaná částka úspor po uskutečnění navrhované úpravy organizačního schématu nám vyjde z průměrné částky vyplacených mzdových prostředků, tabulka č. 4.3, na jednoho pracovníka cca 300 tis. Kč.

³⁴ Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci). Pojem drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu definuje občanský zákoník a k němu prováděcí vyhlášky.

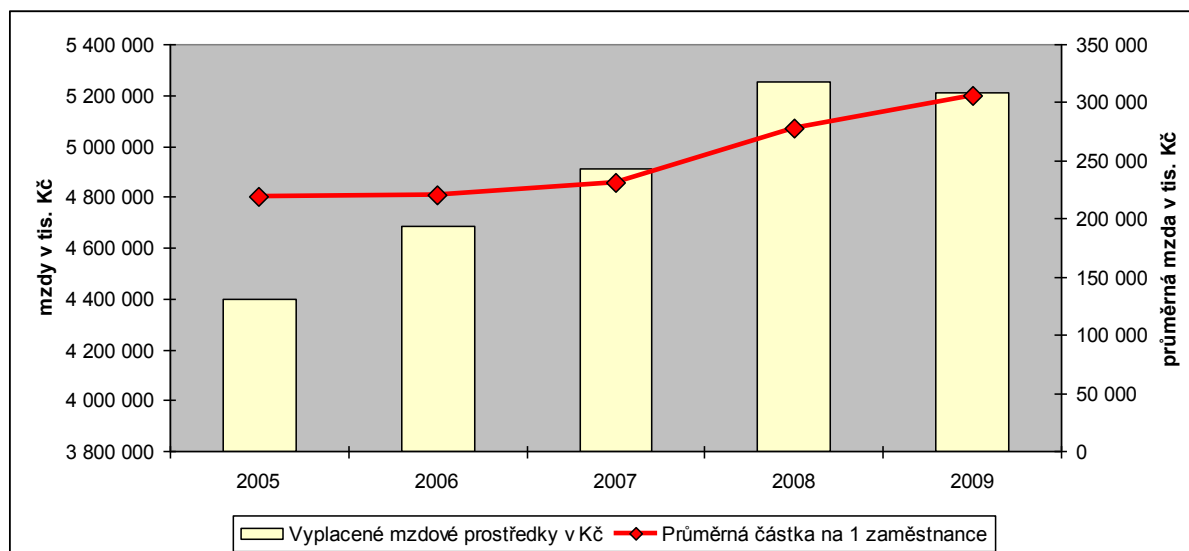
Tabulka č. 4.3 Vývoj počtu zaměstnanců a vyplacených mzdových prostředků

Rok	Přepočtený stav zaměstnanců	Vyplacené mzdové prostředky v Kč *	Průměrná částka na 1 zaměstnance
2005	20,12	4 398 734	218 625
2006	21,23	4 684 871	220 672
2007	21,25	4 909 729	231 046
2008	18,88	5 252 049	278 181
2009	17	5 210 458	306 498

Zdroj: Interní dokumenty OSBD Uničov, *vlastní zpracování*.

* Jde o hrubou mzdu, tj. částku včetně 6,5 % sociálního a 4,5 % zdravotního pojištění a 15 % zálohy na daň z příjmu.

Následující graf vykresluje poměr mezi vyplacenými roční mzdovými prostředky a průměrnou roční částkou vyplacenou na jednoho pracovníka.

Graf č. 4.2 Průměrná roční mzda za roky 2005-2009

Zdroj: Interní dokumenty OSBD Uničov, *vlastní zpracování*.

4.2 Výdaje na poštovné

Současné výdaje na poštovné jsou uvedeny v tabulce č. 4.4. Praxe je taková, že nájemcům jsou zasílány předpisy úhrad za užívání bytu, a to jedenkrát ročně, respektive při každé úpravě, v ceně 10 Kč za obyčejné psaní. Jedná se o cca 5 000 dopisů, které jsou zasílány v krátkém časovém období. Dále je jedenkrát ročně zasíláno vyúčtování služeb a to každé bytové jednotce, cca 5 000 dopisů. Tento způsob doručování se používá i při komunikaci s předsedy samospráv domů, při

běžné korespondenci a odpovědích na došlé dopisy. Počet takto zaslaných dopisů činí cca 700 kusů za rok.

Čtvrtletně jsou zasílány upomínky před žalobou a výstrahy před vyloučením z družstva za neuhrazené platby úhrad za užívání bytu. Tyto zásilky jsou zasílány jako doporučené psaní.

Tabulka č. 4.4 Výdaje na poštovné

Rok	Výdaje na poštovné v tis.Kč
2005	251
2006	253
2007	226
2008	225
2009	205

Zdroj: Interní dokumenty OSBD Uničov, *vlastní zpracování*.

Pokud by OSBD Uničov využívalo pro doručování obyčejných listovních zásilek místo služeb České pošty svého zaměstnance, neboť jde o listiny (předpisy úhrad za užívání bytu a zúčtovací listy za vyúčtování služeb), které jsou rozesílány v krátkém časovém období, vždy cca 5 pracovních dní, pro všechny čtyři lokality, byla by úspora ve výši poplatku České pošty za zhruba 10 tis. poštovních zásilek. Variantou předání těchto listin je i zasílání elektronickou podobou, kdy zkušenost ukazuje, že je o tuto službu zájem ze strany členů i vlastníků.

4.3 Výdaje na hlasové a internetové služby

Hlasové a internetové služby jsou pro OSBD Uničov dodávány prostřednictvím společností Telefonica O₂. Výdaje na tyto služby jsou uvedeny v tabulce č. 4.5.

Tabulka č. 4.5 Výdaje na hlasové a internetové služby

Rok	Výdaje na hlasové a internetové služby v tis.Kč
2005	219
2006	260
2007	239
2008	239
2009	250

Zdroj: Interní dokumenty OSBD Uničov, *vlastní zpracování*.

Jednou z variant je přechod ze zmíněné společnosti Telefonica O₂ na jiného poskytovatele těchto služeb, např. na společnost GTS Novera s.r.o. Srovnání cen služeb obou společností je uvedeno v následující tabulce č. 4.6.

Tabulka č. 4.6 Srovnání cen poskytovatelů hlasových a internetových služeb

Služba	Telefonica O ₂ / Kč	GTS Novera / Kč	Procentuelní úspora
Stálé platby - paušál	5404,00	4199,00	22,30
Hovorné - místní	0,96	0,72	25,00
Hovorné - dálkové	0,96	0,72	25,00
Hovorné - mobil	3,88	3,49	10,03
Internet 2048 kb/s	3960,00	625,00	84,22

Zdroj: Nabídka služeb Telefonica O₂ a GTS Novera, *vlastní zpracování*.

Zdrojem úspor může být i volání mezi zaměstnanci družstva, zejména komunikace mezi pobočkami a centrálou v Uničově pomocí software Skype, umožňující telefonování, ale i zasílání zpráv a souborů. Tento způsob telefonování je zdarma, jedinou podmínkou je, aby oba volající měli nainstalován Skype.

Dalším uspořením výdajů za mobilní služby u společnosti T-mobile nastane tarifním zvýhodněním firemního účtu, který dosud není používán. Konkrétní částka vyplyne z provolaných jednotek a odeslaných SMS.

Konečnou výši úspor, za opatření navržená v této podkapitole, lze odhadnout podle dosavadní zkušenosti na zhruba 60 tis. Kč za rok.

ZÁVĚR

Cílem této bakalářské práce bylo provést analýzu hospodaření vybraného bytového družstva a navrhnout úspory na straně výdajů. Jedním z důvodů, pro zaměření se na výdaje, bylo i to, že ačkoli se družstva ve své podstatě řídí Obchodním zákoníkem, ve značné části případů nechává Obchodní zákoník rozhodnutí na stanovách daného družstva a na jisté schopnosti členů se dohodnout. To je ovšem, jak mohu vidět v praxi, značně náročné a popravdě někdy je tím jediným, na čem se členové shodnou, snížení poplatků na správu nebo alespoň jejich nenavyšování. Pokud tedy měla mít moje bakalářská práce reálný výsledek, pak je moje zaměření logické.

Na začátku méj bakalářské práce jsem tedy zvolila **hypotézu**, která vycházela z předpokladu, že současný stav hospodaření vybraného bytového družstva není dostatečně efektivní a že v něm lze nalézt úspory.

Bakalářskou práci jsem rozdělila do tří částí. První část se věnuje historii bytového družstevnictví u nás, od jeho počátku v osmdesátých letech 19. století až po současnost. Popisuje rychlý rozvoj bytových družstev za Rakouska-Uherska a První republiky, útlum za okupace, jejich opětovný rozvoj po druhé světové válce a věnuje se i vlivu státně direktivního řízení za socialismu a následnému útlumu po změně v roce 1989.

Druhá část je zaměřena na analýzu bytového družstevnictví v konkrétních podmínkách OSBD Uničov. Jsou v ní vymezeny a popsány základní pojmy družstevnictví. Je v ní popsáno bytové družstvo, jeho vztah k členům, rozdíl mezi ním a ostatními společnostmi a základní struktura nejpoužívanějších, z pohledu bytového družstevnictví, syntetických účtů včetně částek, které jsou jejich prostřednictvím načítány.

V třetí části jsem pak formulovala doporučení pro úspory a kvantifikovala jejich dopad na výdaje OSBD Uničov.

Pro analýzu dat jsem použila interních dokumentů vybraného stavebního bytového družstva, jeho stanov a účetních dokladů za období 2005-2009. Výsledkem jsou tři konkrétní doporučení, z nichž nejvýznamnější patří do personální oblasti, které vyšlo z podrobné analýzy požadavků na pracovníky, z porovnání jejich činnosti a z predikce požadavků na jejich služby. Další dvě spadají do oblasti výdajů za poštovní a telefonní služby. Vychází z porovnání stávajících výdajů s nabídkou na trhu a zároveň navrhuje doporučení na změnu stávající praxe, které vychází ze znalosti konkrétních podmínek činnosti správy.

Odhadovaná úspora je okolo 4 - 5% z nákladů správy. Lze tak tedy konstatovat, že tato práce **splnila cíl**, který si určila a potvrdila hypotézu, kterou jsem formulovala na začátku.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

KNIHY A JINÉ PUBLIKACE

1. DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo*. 1.vyd. Praha: C.H.Beck, 2009. 342 s. ISBN 978-80-7400-127-7.
2. GOLLER, S.; PROSTĚJOVSKÁ, Z.; BROŽOVÁ, L. *Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu*. 1.vyd. Praha: ČVUT, 2009. 170 s. ISBN 978-80-01-04419-3.
3. NĚMCOVÁ, L. a kol. *Vybrané kapitoly z českého družstevnictví*. Praha : Družstevní asociace ČR, 2001. 166 s. ISBN 80-238-7912-X.
4. NĚMCOVÁ, L.; PRŮCHA, V. *Studie z hospodářských dějin č.13: K dějinám družstevnictví ve světě a v československu*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1999. 44 s. ISBN 80-7079-887-4.
5. POKORNÝ, M.; HOLUB, M. *Zákon o transformaci družstev: Zákon o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech*. Praha : Linde Praha a.s., 2000. 350 s. ISBN 80-7201-228-2.
6. POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1.vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
7. ŘÍMALOVÁ, O.; HOLEJŠOVSKÝ, J. *Družstva*. Vyd.1. Praha: C.H.Beck, 1999. 407 s. ISBN 80-7179-229-2.
8. SMRČKA, L. a kol.. *Vývoj družstevnictví na území ČSFR*. Praha: Svépomoc, 1992. 236 s. ISBN 80-7063-068-X.
9. SVAZ ČESKÝCH A MORAVSKÝCH BYTOVÝCH DRUŽSTEV. *Co je dobré vědět o bytovém družstvu*. Praha: ŠEL, 1998. 56 s.

PRÁVNÍ PŘEDPISY:

1. Zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě.
2. Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkový vztahů a vypořádávání majetkových nároků v družstvech- tzv. transformační zákon, ve znění pozdějších předpisů.
3. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

4. Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
5. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
6. Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

ELEKTRONICKÉ ZDROJE:

1. *Český statistický* [online]. 2011. [cit. 2011-02-05]. Česká republika od roku 1989 v číslech. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/cr_od_roku_1989#11>.
2. *DAČR : Družstevní Asociace České republiky* [online]. 2002-2010. [cit. 2010-11-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.dacr.cz/index.php>>.
3. DOLEŽALOVÁ, H. *Masarykova univerzita, právnická fakulta* [online]. 2008. [cit. 2010-10-16]. PRÁVNÍ ÚPRAVA BYTOVÝCH DRUŽSTEV V EVROPĚ VE VZTAHU K AKTUÁLNÍMU POSLANECKÉMU NÁVRHU NA JEJÍ ZMĚNU V ČESKÉ REPUBLICE. Dostupné z WWW: <<http://www.law.muni.cz/sborniky/dp08/files/pdf/obchod/dolezalova.pdf>>.
4. *Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově* [online]. 2011. [cit. 2011-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.osbdunicov.cz/>>.
5. *Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově. Stanovy* [online]. 2010. [cit. 2011-02-16]. Dostupné z WWW: <http://www.osbdunicov.cz/upload/stanovy_druzstevnici.pdf>.
6. *SČMBD: Svaz českých a moravských bytových družstev* [online]. 2011. [cit. 2011-02-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.scmbd.cz/>>.

OSTATNÍ DOKUMENTY:

Stanovy Okresního stavebního bytového družstva Olomouc, se sídlem v Uničově, červen 2010.

SEZNAM ZKRATEK

BD	Bytové(á) družstvo(a)
ČSBD	Český svaz bytových družstev
ČSU	Český statistický úřad
DAČR	Družstevní Asociace České republiky
DKBV	Družstevní komplexní bytová výstavba
LBD	Lidové bytové družstvo
MMO	Magistrát města Olomouce
OSBD	Okresní stavební družstvo
OSBD Uničov	Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově
OVBD	Okresní výstavbové bytové družstvo
ř.z.	Říšský zákon
SBD	Stavební bytové družstvo
SBH	Středisko bytového hospodářství
SČMBD	Svaz českých a moravských bytových družstev
SD	Shromáždění delegátů
SÚ	Syntetický účet
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
ZoÚ	Zákon o účetnictví
ZoVB	Zákon o vlastnictví bytů

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 11. května 2011

.....
Ivana Vavrušová

Adresa trvalého pobytu studenta:

Uničovská 93, 785 01 Šternberk

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 Zpráva nezávislého auditora za rok 2009

Příloha č. 2 Zveřejněné údaje z rozvahy a výkazu zisku a ztráty za rok 2009

Příloha č. 1

Zpráva nezávislého auditora za rok 2009

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

členům a představenstvu o ověření řádné účetní závěrky k 31.12.2009
Okresního stavebního bytového družstva Olomouc se sídlem v Uničově, Dukelská čp. 1144
IČ 00052795.

Ověřili jsme příloženou účetní závěrku Okresního stavebního bytového družstva Olomouc se sídlem v Uničově, tj. rozvahu k 31.12.2009, výkaz zisku a ztráty za období od 1.1.2009 do 31.12.2009 a přílohu této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod. Údaje o Okresním stavebním bytovém družstvu Olomouc se sídlem v Uničově jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy odpovídá vedení Okresního stavebního bytového družstva Olomouc se sídlem v Uničově. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

Odpovědnost auditora

Naší úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

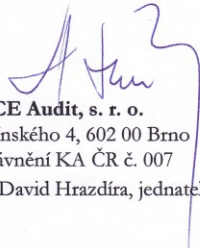
Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlídně k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoliv vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.


VÝROK BEZ VÝHRAD

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace Okresního stavebního bytového družstva Olomouc se sídlem v Uničově k 31.12.2009 a nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok 2009 v souladu s českými účetními předpisy.

V Brně dne 7.6.2010


A&CE Audit, s. r. o.
Ptašínského 4, 602 00 Brno
Oprávnění KA ČR č. 007
Ing. David Hrazdírka, jednatel společnosti




Ing. Libor Cabicar
Auditor, Oprávnění č. 1277

Přílohy: Rozvaha k 31.12.2009, Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2009, Příloha k účetní závěrce

Příloha č. 2

Zveřejněné údaje z rozvahy a výkazu zisku a ztráty za rok 2009

Obchodní jméno : OSBD Olomouc se sídlem v Uničově

IČO : 52795

Sídlo : Dukelská 1144, UNIČOV, 783 91

zveřejňuje podle §20 zák.č. 563/91 Sb. hlavní údaje z účetní

závěrky ke dni 31.12.2009

ověřené auditorem (obch. jméno) + číslo oprávnění

dne

auditorský výrok : 1. bez výhrad xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (nehodící se škrtněte)

ROZVAHA (v tis. Kč) :

		běžný rok	minulý rok			běžný rok	minulý rok
	Aktiva celkem	807726	778105		Pasiva celkem	807726	778105
A	Pohledávky za upsaný kapitál	11	12	A	Vlastní kapitál	603824	591862
B	Stálá aktiva	755842	706276	A.I.	základní kapitál	117739	116787
B.I.	dlouhodobý nehmotný majetek	51	79	A.II.	kapitálové fondy	475274	464900
B.II.	dlouhodobý hmotný majetek	755791	706197	A.III.	fondy tvořené ze zisku	10218	7860
B.III.	dlouhodobý finanční majetek	0	0	A.IV.	výsledek hospodaření minulých let	0	292
B.III.1	z toho : podíly v ovládaných a řízených osobách	0	0	A.V.	výsledek hospod. účetního období	593	2023
C	Oběžná aktiva	48439	68633	B	Cizí zdroje	204212	182880
C.I.	zásoby	0	0	B.I.	rezervy	0	0
C.II.	dlouhodobé pohledávky	0	0	B.II.	dlouhodobé závazky	61466	57019
C.III.	krátkodobé pohledávky	25087	23673	B.III.	krátkodobé závazky	29896	19860
C.IV.	krátkodobý finanční majetek	23352	44960	B.IV.	bankovní úvěry a výpomoci	112850	106001
D	Časové rozlišení	3 434	3 184	B.IV.1.	z toho : dlouhodobé bank. úv.	112850	106001
				C	Časové rozlišení	-310	3 363

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (v tis. Kč) :

I+II	Výkony a prodej zboží	17270	16987	*	Provozní výsl. hospodaření	3796	3967
I+II.1.	z toho: tržby za prodej vl. výr., služeb a zboží	17270	16987	M	Změna stavu rezerv, opr. položek	0	0
II.2.	Změna stavu vnitr. zás. vl. výr.	0	0	VI+...+XII	Jiné finanční výnosy	1909	2541
II.3.	Aktivace	0	0	J+...+P	Jiné finanční náklady	5 267	4 490
A+B	Výk. spotř. a nákl. na prod. zboží	19262	21894	*	Finanční výsl. hospodaření		
+	Přidaná hodnota	-1992	-4907		vč. daně z příjmu z běžné čin.	-3358	-1949
C	Osobní náklady	9084	9205	**	Výsl. hosp. za běžnou činnost	438	2018
E	Odpisy dl. nehm. a hm. majetku	467	793	XIII	Mimořádné výnosy	156	6
G	Změna stavu rezerv, opr. položek	362	-1 181	R+S	Mimořádné náklady	1	1
III+IV+V	Jiné provozní výnosy	17 634	19 645	*	Mimořádný výsl. Hospodaření	155	5
D+F+H+I	Jiné provozní náklady	1933	1954	***	Výsl. hosp. za účet. období	593	2023
				Uložení výr. zprávy : Dukelská 1144, UNIČOV, 783 91			

Dceřinné podniky (název a sídlo) :		Osoby s více než 20 % podílem na ZJ (+ výše vkladu v %) :	
**Peněž. tok z provozní činnosti	12608	Pohledávky 180 dnů po lhůtě splatnosti :	812
**Peněž. tok z investiční činnosti	-50033	Závazky 180 dnů po lhůtě splatnosti :	0
**Peněž. tok z finanční činnosti	17179	HIM zat. zástav právem nebo věcným břemenem :	44840

Formulář je třeba vyplňovat nepeloženým s objednávkou na adresu :

Obchodní věstník, Dobrovského 25, 170 55 Praha 7 (tel. 33071623)

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, www.danovaprizenani.cz, business.center.cz